

Heesch | 01 december 2025

Beantwoording technische vragen

Progressief Bernheze





Inhoudsopgave

1.	Kosten vervanging inventaris en tijdelijke huisvesting	3
2.	Volledige en gelijkwaardig uitgewerkte begrotingen per scenario	4
3.	Onderliggende benchmarks	5
4.	Noodzaak en omvang van de verbouwing van het gemeentehuis	6
5.	Relatie verbouwing en doelstellingen raadsvoorstel	7
6.	Exploitatie gemeentehuis	8
7.	Toekomstige afschrijvingslasten	9



1. Kosten vervanging inventaris en tijdelijke huisvesting

Tijdens de themabijeenkomst is toegezegd dat een raming van de kosten voor vervanging van inventaris en voor tijdelijke huisvesting – inclusief de specifieke technische aansluitingen die bijvoorbeeld voor een gemeentehuis noodzakelijk zijn – aan de stukken zou worden toegevoegd. Deze informatie ontbreekt. Wij ontvangen deze raming alsnog graag.

In de themabijeenkomst is in het inhoudelijke deel aangegeven dat deze kosten nog niet bekend zijn, omdat deze afhankelijk zijn van de uitwerking van Werkgroep Exploitatie en Beheer en het plan voor de tijdelijke huisvesting. Er is door uw gemeenteraad verzocht om toch te voorzien in kostenramingen, desnoods schattingen. Hierop is aangegeven dat er onderzocht wordt of deze informatie aangeleverd kan worden.

Ook voor het opstellen van globale kostenramingen of schattingen is informatie benodigd over de invulling van het gebouw wat betreft het ontwerp en exploitatie. Een raming van de kosten voor vervanging van inventaris en voor de tijdelijke huisvesting opstellen is op basis van de reeds aanwezige informatie niet mogelijk.

In het voorliggende raadsvoorstel is opgenomen dat het uitwerken van deze plannen, inclusief kostenramingen, tijd kost en als onderdeel van het definitief ontwerp wordt meegenomen.



2. Volledige en gelijkwaardig uitgewerkte begrotingen per scenario

Wij verzoeken om de volledige begrotingen van alle uitgewerkte scenario's, uitgewerkt op een onderling vergelijkbaar detailniveau, zodat de scenario's goed te beoordelen en vergelijken zijn.

De volledige kostenraming van scenario A en B zijn als bijlage aan dit document toegevoegd. Deze informatie is eerder ook gedeeld met de raadsklankbordgroep en toegankelijk in iBabs. Voor scenario C, het omklapscenario, is een volledige begroting op vergelijkbaar detailniveau niet opgesteld, omdat er onvoldoende informatie beschikbaar is over de minimaal noodzakelijke aanpassingen in het gebouw waarin nu de bibliotheek gehuisvest is en het gebouw waarin nu De Eijnderic gehuisvest is.



3. Onderliggende benchmarks

Op basis van welke benchmarks zijn de begrotingen tot stand gekomen? Daarnaast ontvangen wij graag inzicht in hoe de verschillende plannen (bijvoorbeeld voor de inrichting van het gemeentehuis en voor het sociaal-cultureel centrum) zich verhouden tot deze benchmarks.

ICS Adviseurs heeft bij het opstellen van de raming voor De Misse – naast ervaringscijfers (bouwkundig) adviseurs – de volgende bronnen geraadpleegd:

- Kostenkengetallen RVO Arcadis
- Spacewell O-prognose
- Bouwkostenkompas 2025 IGG Bouweconomie
- DBD bouwkostenindex

Er zijn nog geen plannen voor de inrichting van het gemeentehuis en sociaal cultureel centrum. Op dit moment liggen er:

- Een Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen
- Een Technisch Programma van Eisen

Op basis van deze Programma's van Eisen heeft ICS een eerste inpassing kunnen doen. Hier zijn het vlekkenplan en de kostenraming op gebaseerd.

Het vlekkenplan is geen ontwerp, dit moet worden gemaakt, waarna het mogelijk is om de inrichting van de gebouwen te bepalen. Het ontwerp van het gebouw en het ontwerp voor het interieur zijn maatgevend om de kosten voor inventaris te kunnen berekenen.



4. Noodzaak en omvang van de verbouwing van het gemeentehuis

Wij verzoeken om een andere onderbouwing van de noodzaak en de omvang van de voorgestelde verbouwing van het gemeentehuis op dit moment, bij voorkeur onderbouwd op basis van benchmarks en/of relevante wet- en regelgeving.

Op basis van de duiding “van het gemeentehuis op dit moment” in de bovenstaande vraag, doen we de aanname dat hier gevraagd wordt om de verbouwing als bedoelt in scenario C, het omklapscenario.

Scenario C geeft inzicht in de noodzakelijk te maken kosten wanneer er wordt besloten om niet te kiezen voor gezamenlijke huisvesting van de vier organisaties

In Scenario C is aangegeven welke aanpassingen aan de bestaande gebouwen in ieder geval noodzakelijk zijn om deze toekomstbestendig te maken. Dit is op hoofdlijnen opgesteld en gebaseerd op kengetallen per m², met uitgangspunt:

Er worden geen bouwkundig functionele aanpassingen doorgevoerd tenzij noodzakelijk óf omdat uit te voeren aanpassingen de mogelijkheid bieden een optimalisatie uit te voeren.

ICS Adviseurs heeft in dit stadium de aanpassingen opgenomen die noodzakelijk worden gezien voor een toekomstbestendige huisvesting, dit zijn:

- Aanpassen van de geluidisolatie en akoestiek van de grote zaal, noodzakelijk vanwege de geconstateerde tekortkomingen in de huidige situatie (blijkt uit rapportage Akoestisch onderzoek);
- Renoveren van alle sanitaire units in het gemeentehuis (de plaats blijft ongewijzigd). Dit betreft achterstallig en noodzakelijk onderhoud;
- Vervangen van wand- vloer- en plafondbewerking inclusief totaal schilderwerk. Dit betreft achterstallig en noodzakelijk onderhoud;
- Vervangen van de klimaatinstallaties en deze verduurzamen. Ook deze stap betreft achterstallig en noodzakelijk onderhoud.

Binnen scenario C blijven het gemeentehuis en Sociaal Cultureel Centrum De Pas gehandhaafd in de huidige vorm. Dat wil zeggen dat de hoofdopzet ongewijzigd blijft. Binnen het gemeentehuis zijn wel noodzakelijke functionele aanpassingen door te voeren omdat systeemwanden hier toch zullen moeten worden vervangen. Deze voldoen niet aan de eisen van de huidige tijd. Het ontwikkelde werkplekconcept met plekken voor samenwerken, belcellen, kleine en grote overleg ruimten kan dan beperkt (op hoofdlijnen) worden doorgevoerd. Binnen Sociaal Cultureel Centrum De Pas blijven de ruimten ongewijzigd.

Wat betreft het vervangen van de installaties is gerekend met kengetallen. Deze kostenpost is gelijk aan de kostenpost voor scenario A en B.

In alle scenario's moeten de installaties worden vervangen en verduurzaamd.



5. Relatie verbouwing en doelstellingen raadsvoorstel

Hoe verhoudt de voorgestelde verbouwing (inclusief bijbehorende kosten) zich tot de in het raadsvoorstel geformuleerde doelstellingen?

Doel van het Project Huisvesting De Misse 2 4 6 is het creëren van meerwaarde voor de inwoners van Bernheze, en in het bijzonder de inwoners van Heesch. Het bieden van een laagdrempelige ontmoetingsplaats, waar actief burgerschap gefaciliteerd wordt, waar persoonlijke ontwikkeling mogelijk is en waar ruimte is voor ontspanning.

De voorgestelde verbouwing is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat de gebouwen aan De Misse 4 en 6 voldoen aan de hedendaagse tijd én voldoende ruimte bieden om de vier organisaties te huisvesten. Een gezamenlijke huisvesting van de vier organisaties versterkt de samenwerking van de vier partijen, waarmee de dienstverlening van deze organisaties aanzienlijk wordt verbeterd, dit is van grote meerwaarde voor de inwoners van Bernheze.

Omdat de vier organisaties gaan “samenwonen” komen vindt er automatisch kruisbestuiving plaats, bezoekers komen onbedoeld in aanraking met het aanbod van alle deelnemende organisaties. Gemeente en maatschappelijk partners kunnen elkaar ondersteunen en versterken, openingstijden kunnen worden verruimd, aanbod vult elkaar aan.



6. Exploitatie gemeentehuis

Her proces is gestart omdat het gemeentehuis niet exploitabel is. Wij ontvangen graag een financiële en inhoudelijke onderbouwing van de wijze waarop dit plan bijdraagt aan een verbeterde exploitatie van het gemeenschapshuis, en wat de gevolgen hiervan zijn voor de lasten van de gebruikers.

Het proces is gestart omdat er wordt geloofd in de meerwaarde van een gezamenlijke huisvesting van de gemeente en maatschappelijk partners. Dat de mogelijkheden in exploitatie van het Sociaal Cultureel Centrum hiermee positief beïnvloedt worden is van grote meerwaarde, maar was nooit het hoofddoel om aan dit traject te beginnen.

SCC De Pas geeft aan dat het hen in de huidige situatie – als er niets veranderd – niet is gelukt, niet lukt en niet gaat lukken om het gebouw op dusdanige wijze te exploiteren dat er zonder subsidie ‘zwarte cijfers’ gedraaid worden. Een positieve impuls in dit Sociaal Cultureel Centrum is dus vereist.

In de Werkgroep Exploitatie en Beheer – die onlangs is gestart – wordt in gezamenlijkheid onderzocht wat de best mogelijke wijze van exploitatie is voor het geheel. In deze fase van het project is er nog geen financiële onderbouwing beschikbaar, die is afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek.

Met een gezamenlijke huisvesting voor de vier partijen wordt bewerkstelligd dat het aantal bezoekers in het gebouw verhoogd wordt. Dit biedt voor alle maatschappelijk partners de kans om hun dienstverlening breder onder de aandacht te brengen en meer mensen mee te laten doen. Tegelijkertijd worden ruimten en faciliteiten efficiënter ingezet, waardoor niet alleen de dienstverlening van de vier organisaties aantrekkelijker wordt voor inwoners, maar ook het gebouw een meer inspirerende en aantrekkelijke plek wordt.



7. Toekomstige afschrijvingslasten

Waarom wordt de gemeenteraad nu al gevraagd om geld voor de toekomstige afschrijvingslasten te labelen vanaf 2029? En waarom niet pas wanneer er een volledig uitgewerkt plan inclusief totale investeringen voorligt? En waarom zou dat bijvoorbeeld niet bij de begrotingsbehandelingen van 2026 kunnen?

Hoewel nog niet alle investeringen bekend zijn, weten we al wel dat de totale investering niet minder zal zijn dan de bedragen die nu uit de kostenramingen naar voren komen. Met het labelen van de toekomstige afschrijvingslasten binnen de stelpost Strategische Projecten, wordt voorkomen dat er in juni 2027, wanneer het volledig uitgewerkt plan voorligt, misgegrepen wordt op financiële middelen.