Datum raad	26 juni 2025	Zaaknummer	2807462
Datum college	13 mei 2025		
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid, wonen H.J. Compagne
Onderwerp	Voorlopig ontwerp bestuurscentrum en uitvoeringskrediet		

Samenvatting
De raad stelt het voorlopig ontwerp vast voor de verbouwing van de lobben 1 en 2 van het bestuurscentrum Sint-Oedenrode, en stelt daartoe het uitvoeringskrediet ter beschikking. Ook worden nader uitgewerkte kaders vastgesteld voor de verkoop van de achterste twee delen van het gebouw (lobben 3 en 4).

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Programma 0 Bestuur en ondersteuning: Een toekomstbestendig bestuurscentrum in Sint-Oedenrode met behoud van een raadzaal

Behandeling in commissie
12 juni 2025

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. Voorlopig Ontwerp Bestuurscentrum vast te stellen
2. Masterplan/kaderdocument herontwikkeling lob 3 en 4 (met uitzondering van aanpassingen na overleg met de commissie omgevingskwaliteit) vast te stellen
3. € 11.550.000 (incl. niet compensabele BTW) als uitvoeringskrediet voor het bestuurscentrum beschikbaar te stellen
4. De publieksfuncties ten behoeve van sociaal domein en burgerzaken tijdens de verbouwing van het bestuurscentrum te sluiten.
5. Het uitvoeringskrediet zoals onder beslispunt 3 benoemd, voor € 90.000 te dekken uit de DUMAVA-subsidie
6. Het uitvoeringskrediet zoals onder beslispunt 3 benoemd, voor € 850.000 te dekken uit het DMJOP
7. Het uitvoeringskrediet zoals onder beslispunt 3 benoemd, voor € 10.610.000 te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten

8. De bestemmingsreserve kapitaallasten hiertoe (beslispunt 7) te verhogen met € 640.000,- en dit te dekken uit de algemene reserve

Waarom naar de raad

De huisvesting van de raad en de griffie is een raadsverantwoordelijkheid. De bevoegdheid van de huisvesting van de griffie komt voort uit de werkgeversrelatie die de raad heeft jegens de griffie. Ook het budgetrecht is een verantwoordelijkheid van de gemeenteraad.

Eerder genomen besluiten

16 december 2021, zaaknummer 1948414781 (m.n. kaders en participatie)
6 april 2023, zaaknummer 2301814 (m.n. voorkeursscenario en verkoopkaders)

Aanleiding

Sinds de herindeling van de gemeente Meierijstad in 2017 is sprake van leegstand in het bestuurscentrum in Sint-Oedenrode en zijn de exploitatiekosten onnodig hoog. Daarom is in 2020 gestart met onderzoeken naar optimalisatie van het gebouw, zowel in gebruik als in financiële lasten en de mogelijkheden om het pand te verduurzamen. In april 2021 is een eerste voorstel aan de raad gepresenteerd voor optimalisatie van het pand. De raad heeft destijds besloten eerst nog breder onderzoek te willen doen naar de mogelijkheden en daarbij een raadswerkgroep te betrekken.
Op 16 december 2021 stelde de raad, na afstemming met een raadswerkgroep, kaders vast waaraan het vervolgonderzoek voor het bestuurscentrum moest voldoen. Na uitvoering van deze onderzoeken is op 6 april 2023 het besluit genomen over een voorkeursscenario voor de optimalisatie van het bestuurscentrum. Sindsdien is gestart met de uitwerking daarvan, met name op het gebied van architectenselectie en ontwerp. In dit proces is de betrokkenheid van de raadwerkgroep doorgezet. Een en ander heeft geleid tot voorliggend voorstel over het Voorlopig Ontwerp voor het nieuwe bestuurscentrum met de bijbehorende financiële consequenties.

Argumenten

1.1 Dit ontwerp past binnen de vooraf vastgestelde kaders en doelen en biedt een sterke basis voor de uitwerking tot definitief ontwerp, technisch ontwerp en vervolgens de uitvoering.

Optimalisatie bestuurscentrum Sint-Oedenrode, is vanaf begin de naam en opgave voor dit project. Met uitvoering van dit ontwerp wordt hier invulling aan gegeven. Enerzijds betreft dit het beperken van het ruimtegebruik door het bestuurscentrum te verkleinen en daarmee de exploitatielasten te verlagen. Het vast te stellen ontwerp is zelfs nog wat compacter dan in de eerdere scenariostudies was voorzien. Ook wordt met het project invulling gegeven aan de gemeentelijke opgave om ons eigen vastgoed te verduurzamen, wat meteen ook financiële voordelen tot gevolg heeft op het gebied van energielasten.

1.2 Het ontwerp voorziet in een groot aantal gebruiksoptimalisaties.

De huidige kleine raadzaal (destijds ontworpen voor 19 raadsleden) wordt door deze verbouwing vergroot, passend bij het huidige aantal raadsleden (met een ruimtereservering voor eventueel 2 extra raadsleden richting de toekomst). Ook de fysieke- en informatieveiligheid in het gehele gebouw, en specifiek ook in de raadzaal, worden verbeterd. Tot slot worden de vergaderfunctionaliteiten geoptimaliseerd zodat deze locatie als volwaardige vergaderlocatie gebruikt kan worden, aanvullend op de locatie in Veghel waar de druk op de vergadermogelijkheden zeer hoog is.

1.3 Het voorlopig ontwerp (VO) is met een brede afvaardiging van betrokkenen tot stand gekomen, om zoveel als mogelijk alle doelen en optimalisaties te behalen.

Deze aanpak zal in de DO voortgezet worden, om ook in de verdere uitwerking en detaillering het gebruik van het pand maximaal te optimaliseren. Het VO-fasedocument, met daarin toelichting op het ontwerp en de tekeningen is bijgevoegd (bijlage 1).

2.1 Dit document biedt kaders waarbinnen een volgende eigenaar deze beide lobben verder dient te ontwikkelen.

Dit zodat het totaalbeeld van het pand en zijn omgeving uiteindelijk een samenhangend en weloverwogen geheel is en blijft. Dit was een van de zorgen van omwonenden, die we met de opstelling van dit document zoveel mogelijk willen wegnemen. Het masterplan/kaderdocument is bijgevoegd (bijlage 3).

2.2 Binnen deze kaders is er voldoende ruimte om invulling te geven aan meerdere functies binnen het kader wonen en/of zorg.

Binnen het door uw raad meegegeven kader wonen en/of zorg is een verdere uitwerking gemaakt wat de mogelijkheden zijn binnen dit kader. De memo waarin de verschillende invullingen van de lobben 3 en 4 zijn uiteengezet is bijgevoegd (bijlage 2). Daar komt uit naar voren dat er zeker reële mogelijkheden zijn voor verkoop binnen het gestelde kader. Maar ook dat de voor- en nadelen dicht bij elkaar liggen. Waar de functie wonen en zorg voor jongeren een duidelijke invulling geeft aan de behoefte in de woonzorgvisie, en de minste parkeerdruk tot gevolg heeft, heeft deze naar verwachting een lagere verkoopopbrengst. Regulier wonen leidt naar alle waarschijnlijkheid tot meer inkomsten, maar ook een hogere parkeerdruk, en een functie die op vele plekken gerealiseerd kan worden. Wonen en zorg voor senioren komt naar verwachting op deze vlakken ongeveer uit in het midden tussen beide andere invullingen.
Om hier de afweging in te maken hoe zwaar de maatschappelijke toegevoegde waarde weegt ten opzichte van de inkomsten, wordt voorgesteld deze keuze pas te maken in het verkoopproces, als er concrete aanbiedingen liggen. Voorliggend kaderdocument geeft hiertoe voldoende ruimte.

3. Dit bedrag is benodigd om het gehele project uit te voeren, en is bepaald op basis van het uitgewerkt VO.

Het bedrag is opgebouwd uit een groot aantal posten die door inhoudelijk deskundigen zijn geraamd. Hierbij is uitgangspunt geweest om alles steeds kostenbewust uit te werken, wat wil zeggen dat de nadruk ligt op functionaliteit en gebruik, zonder ondoelmatige kostenverhogende extra's. De hoofdpost binnen het totaal benodigde krediet zijn de bouwkosten. Om de zekerheid met betrekking tot deze raming te vergroten is een externe kostendeskundige in de hand genomen die een separate raming voor de bouwkosten heeft uitgevoerd, bij wijze van second opinion. Beide ramingen lagen dicht bij elkaar in de buurt, wat een extra zekerheid geeft. Voor de opbouw van het totaalbedrag wordt verwezen naar de financiële bijlage (bijlage 4).

4. De kosten voor het handhaven van de publieksopenstelling wegen niet op tegen de voordelen hiervan.

Indien tijdelijke maatregelen getroffen dienen te worden om de publieksfunctie op deze plek geopend te houden tijdens de bouw van het bestuurscentrum, is daar een verbouwing van een deel van de begane grond van lob 3 voor nodig. Hiervoor is een bedrag benodigd van € 220.000,-. Het betreft dan onder andere de tijdelijke inpassing van (de bestaande) publieksbalies, spreekkamers en kluis. Dit kan ingepast worden zonder gebruik te moeten maken van de vergaderruimtes voor de raad. De tijdelijke publieksfuncties zijn dan bereikbaar middels een

tijdelijk te realiseren entree. Deze is toch al noodzakelijk om de raadsvergaderingen tijdens de bouw doorgang te laten vinden. De kosten voor deze tijdelijke entree zijn opgenomen in het bouwbudget. De hierboven genoemde € 220.000,- voor de publieksopenstelling zouden daar dan nog op bovenop komen.

De raming van de kosten voor de tijdelijke publieksopenstelling met de bijbehorende toelichting is bijgevoegd (bijlage 5). Gezien de omvang van de extra kostenpost is het voorstel om de publieksfunctie te sluiten tijdens de verbouwing. Als alternatief kan gekeken worden naar een ruimere openstelling in Schijndel en/of Veghel. Dit zijn oplossingen waarmee de dienstverlening (in gewijzigde vorm) wel door kan lopen, maar tegen lagere kosten.

5. *Deze subsidie voor Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed is reeds aangevraagd en toegekend*

De subsidie is in een vroeg stadium aangevraagd, met de destijds bekende maatregelen. Inmiddels is de regeling opnieuw opengesteld en wordt er bekeken of er meer subsidie uit deze regeling beschikbaar kan komen voor het bestuurscentrum.

6. *Een groot aantal onderhoudsposten die in het Duurzaam Meerjaren Onderhoud Plan(DMJOP) voor het bestuurscentrum zijn geraamd, worden in de verbouwing meegenomen, of zijn niet meer noodzakelijk als gevolg van de verbouwing.*

Daarom is het passend om de beschikbare bedragen voor deze onderhoudswerkzaamheden over de hevelen tot een bedrag van € 850.000,- naar het uitvoeringskrediet van het bestuurscentrum, zodat een groot deel van deze werkzaamheden gelijktijdig meegenomen kan worden.

7. *In de bestemmingsreserve kapitaallasten is reeds rekening gehouden met het merendeel van de kosten voor dit project*

Voor de opbouw van dit bedrag wordt verwezen naar de financiële bijlage (bijlage 4). In dit bedrag is ook de indexatie tot einde bouw opgenomen, om niet steeds opnieuw het krediet op basis van indexering aan te hoeven passen.

8.1 Dit bedrag is benodigd om ook de tot op heden uitgesloten posten te kunnen dekken.

De bestemmingsreserve voor dit project is in 2024 vastgesteld op basis van een eerdere bouwkostenraming, hierin waren expliciet geen kosten opgenomen voor o.a. interieur en AV-middelen. Dit omdat in die fase van het project nog gewerkt werd met scenario-studies en het daarin vooral gaat om de grote onderscheidende posten, en daarbij is het in die fase niet mogelijk om een reële inschatting te maken van dergelijke posten. Nu het ontwerp is uitgewerkt kan hier wel een goede inschatting van worden gemaakt en zijn deze kosten in het totaal meegenomen. Het benodigde uitvoeringskrediet is daarom nu geraamd inclusief al deze bijkomende kosten. Ook hier is doelmatigheid uitgangspunt geweest.

8.2 De toegevoegde posten zorgen niet per definitie voor een hoger benodigd uitvoeringskrediet.

Dit omdat in de eerdere ramingen waar de begroting op is gebaseerd, een aantal posten voor de zekerheid waren opgenomen die inmiddels lager uitvallen. Enerzijds is dit de BTW, die in de eerdere ramingen als volledige kostenpost is meegerekend, maar waarvan 93% niet afgedragen hoeft te worden omdat het pand geheel voor eigen gebruik wordt gerealiseerd. Anderzijds is dit een reservering voor de gevolgen van netcongestie. Waar in de begroting reeds rekening werd gehouden met de bovenkant van de bandbreedte, blijkt inmiddels een slimmere en daarmee goedkopere oplossing mogelijk voor dit pand binnen de problematiek van de netcongestie.

De alsnog benodigde ophoging van de bestemmingsreserve kan grotendeels verklaard worden door indexatie van de ramingen tot aan einde bouw en de tegenvaller van de vloeren van lob 2 die onvoldoende draagkracht blijken te hebben. Voor de nadere onderbouwing van het bedrag wordt verwezen naar de financiële bijlage (bijlage 4).

Kanttekeningen

1. *Het ontwerp kan nog wijzigen in de volgende fase*

Bijvoorbeeld in verdere uitwerking met betrokken gebruikers en in afstemming met Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeentelijke Commissie omgevingskwaliteit, welstand en monumenten. Deze zijn allen reeds betrokken in het proces en zijn het op hoofdlijnen eens met de plannen. Eventuele wijzigingen betreffen daarom naar alle waarschijnlijkheid enkel betrekkelijk kleine aanpassingen die naar verwachting geen grote gevolgen hebben voor het totale ontwerp en de kosten.

2.1 Dit document is nog niet afgestemd met de Commissie omgevingskwaliteit, welstand en monumenten.

Daarom kan dit document nog op punten wijzigen. Door hiervoor een uitzondering op te nemen in het besluit, heeft de commissie ruimte voor hun inbreng.

2.2 *De brede insteek qua functionele invulling maakt het verkoopproces ingewikkelder en langer.*

Door nu geen duidelijke voorkeur uit te spreken op het gebied van de functionele invulling van deze twee lobben, stel je de afweging tussen de opbrengsten en maatschappelijke toegevoegde waarde uit. In het verkooptraject dient deze afweging alsnog gemaakt te worden. Vooraf aan dit proces dient dan duidelijk afgestemd te worden waar in de organisatie deze beslissing ligt en welk gewicht de verschillende aspecten daarin krijgen. Dit vraagt extra tijd en inhoudelijke afstemming in de voorbereiding van het verkoopproces.

3. *Dit bedrag is hoger dan de eerdergenoemde bedragen in de begroting*

Dit is te verklaren doordat eerder expliciet buiten beschouwing gelaten kosten, met name voor interieur en AV-middelen nu wel zijn meegenomen. Daarnaast is dit te verklaren door (een inschatting van) de indexatie tot einde bouw en door een onvoorziene tegenvaller in de bestaande constructie van de vloeren van lob 2. Voor de onderbouwing van het bedrag wordt verwezen naar de financiële bijlage (bijlage 4).

4. *Door de publieksopenstelling in Sint-Oedenrode tijdens de bouw te sluiten, wordt het niveau van dienstverlening tijdelijk verlaagd.*

Uitgangspunt van de gemeente is een goede bereikbaarheid en nabijheid voor onze inwoners, dit uit zich onder meer in de publieksfuncties in de drie hoofdkernen. Door tijdelijke sluiting wordt hier geen volledige invulling aan gegeven. Door de mogelijkheden in de andere kernen te verruimen, kan dit voor een deel beperkt worden, zonder de meerkosten die een verbouwing met zich meebrengt.

5. *Geen kanttekening*

Deze subsidie is reeds beschikbaar gesteld voor specifieke uit te voeren maatregelen die in het project meegenomen worden.

6. *Door het overhevelen van dit bedrag kan het voorkomen dat onvoorziene kosten met betrekking tot beheer en onderhoud op een later moment onvoldoende dekking hebben uit dit DMJOP*

Er is gedetailleerd gekeken naar de posten, en het is een passend bedrag voor de dekking. Maar omdat de bovenkant van de bandbreedte is aangehouden in deze dekking, is het een reëel risico dat tegenvallers in het onderhoud de komende jaren niet meer zonder meer opgevangen kunnen worden.

7. *Dit bedrag is hoger dan waar tot op heden in de begroting rekening mee is gehouden*

Zie ook de omschrijving bij kanttekening 4. Voor de onderbouwing van het bedrag wordt verwezen naar de financiële bijlage (bijlage 4).

8. *Dekking uit de algemene reserve gaat ten koste van de weerstandscapaciteit van de gemeente.*

Hiertoe is een check gedaan en ook nadat dit bedrag uit de algemene reserve is gehaald, voldoet deze nog aan de door onszelf gestelde eisen.

Communicatie

Voor dit project is een nieuwsbrief ontwikkeld om alle geïnteresseerden te informeren over het project. De eerste nieuwsbrief is eind vorig jaar verzonden. Daarin zijn wat betrokkenen bij het project voorgesteld, zoals de architect en de huidige huurders van lob 4 en daarin is een eerste aankondiging gedaan voor de omwonenden bijeenkomst in januari. Voorafgaand aan de behandeling van voorliggend voorstel wordt een tweede nieuwsbrief verzonden, met daarin voornamelijk de beelden van het voorlopig ontwerp en informatie over de planning van de besluitvorming. Het uitbrengen van de nieuwsbrief zal tot aan de oplevering van de bouw doorgezet worden, beoogd is om in totaal circa 8 nieuwsbrieven te sturen.

Participatie

Sinds het raadsbesluit over het voorkeursscenario (6 april 2023), is de participatieaanpak waarbij bewoners steeds voorafgaand aan besluitvorming worden betrokken, doorgezet.

In de architectenselectie is hier invulling aan gegeven door middel van een openbare informatieavond, waarbij alle geïnteresseerden een stem mochten uitbrengen op de architect van hun voorkeur. Voorafgaand aan deze avond is een vijftal architectenbureaus beoordeeld door vakspecialisten en gebruikers. Architectenbureau De Twee Snoeken heeft daarin samen met een andere partij hoog gescoord. Op de bewonersavond hebben De Twee Snoeken de hoogste score behaald, wat de doorslag heeft gegeven om dit bureau te selecteren voor de uitwerking van het ontwerp voor het bestuurscentrum.
In januari van dit jaar heeft een vervolgbijeenkomst plaatsgevonden, waarbij de architect de plannen en vorderingen daarin tot op dat moment met de omwonenden heeft gedeeld. Uit deze avond is naar voren gekomen dat de belangrijkste thema's en zorg van de omwonenden het parkeren in de omgeving en het aanzicht en onderhoud van het park betreffen. Voor een volledige weergave van hetgeen besproken is, is het verslag van deze avond bijgevoegd (bijlage 6).
Goed om te weten is dat er op het moment dat deze avond plaatsvond nog geen beeldmateriaal was van het exterieur van het bestuurscentrum. Die vraag is gesteld door de aanwezigen omdat dit uiteraard voor hen van belang is qua uitzicht. Maar op dat moment waren deze beelden er nog niet. De bewoners hebben op dit onderdeel dus nog niet kunnen reageren, in de nieuwsbrief van mei zullen beelden en impressies van het exterieur worden opgenomen met toelichting.

Duurzaamheid
Duurzaamheid is een van de aanleidingen voor het project en maakt daarom integraal onderdeel uit van het plan. In lob 2 en het tussenlid (de verbrede verbinding tussen lob 1 en 2) kan gewerkt worden naar nieuwbouwnormen op het gebied van energie en isolatie. In het monumentale gedeelte is dat niet altijd haalbaar. Hier wordt gekeken naar wat er mogelijk is op het gebied van duurzaamheid, passend bij het monumentale karakter van het gebouw. Ook op het gebied van ecologie (bijvoorbeeld nestmogelijkheden) en waterhuishouding (afkoppeling) worden zo veel mogelijk kansen meegenomen in het project. Deze zitten reeds in het VO.

Er zijn aanvullende kansen op gebied van duurzaamheid, maar dat dient een bewuste keuze te zijn omdat deze een kostenverhogend effect hebben. Die kansen zitten met name in biobased materialen, en dan met name in het interieur, zie voor meer informatie de bijlage van het VO-fasedocument (bijlage 1). Het gehele interieur kan biobased uitgevoerd worden, ingeschat wordt dat dit circa 15% meerkosten met zich meebrengt ten opzichte van een meer traditionele inrichting (totaal komt de post interieur dan € 170.000,- hoger uit). Dit bedrag maakt geen onderdeel uit van de bedragen in het voorliggende besluit.

Financiële toelichting
In de meerjarenbegroting is reeds rekening gehouden met de afschrijvingskosten van de eerder geraamde investering, inclusief indexatie naar prijspeil 2024 en inclusief kosten als gevolg van netcongestie (RIB nummer 189).

De totale projectkosten bedragen € 11.550.000,-. Vanuit de DUMAVA-subsidie en een bijdrage uit ons DMJOP vastgoed is extra dekking beschikbaar van € 940.000,-. Dit betekent dat in totaal € 10.610.000,- gedekt dient te worden uit de bestemmingsreserve kapitaallasten.
Bij de begroting 2023 en 2024 zijn budgetten beschikbaar gesteld voor het optimaliseren van het bestuurscentrum tot een bedrag van € 9.970.000,-. Dit bedrag is toegevoegd aan de bestemmingsreserve kapitaallasten. Dit betekent dat voor de volledig dekking van alle projectkosten aanvullend een bedrag van € 640.000,- benodigd is. Voorgesteld wordt om vanuit de algemene reserve dit bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve kapitaallasten.

Het totale financiële overzicht is opgenomen in bijlage 4, hier is ook de risicoparagraaf opgenomen. Enkele punten uit de financiële bijlage behoeven wat extra toelichting:

- Het is een zorgvuldig samengestelde begroting. Soms wordt de bovenkant van de bandbreedte aan gehouden, maar op een aantal vlakken zitten de budgetten strakker bij de raming. Dat we de op enkele plekken de bovenkant van de bandbreedte aanhouden wil niet zeggen dat dit ook als doelstelling meenemen. Daar waar nog bespaard kan worden, zal dat gebeuren. Doelmatigheid en kostenbewust handelen blijven uitgangspunt. Door de bovenzijde van de bandbreedte nu wel aan te houden, kunnen besparingen na afloop van het project terugvloeien in de gemeentelijke reserve, of kunnen hieruit nog eventuele tegenvallers of onvoorziene posten opgevangen worden binnen het budget. Hierover wordt de raad dan geïnformeerd.
- In de begroting is geen rekening gehouden met inkomsten zoals verkoop van de lobben 3 en 4, of nog aan te vragen subsidies. Dit betreffen eenmalige inkomsten, die nog niet gegarandeerd zijn, dat is ook de reden dat deze (nog) niet meegenomen zijn. Ook is het langjarige voordeel in de exploitatielasten niet verwerkt. Deze bestaan voor een groot deel uit energielasten en onderhoudskosten. Een nieuw, duurzamer en kleiner gebouw vraagt minder onderhoud en minder energie. Op basis van het Technisch Ontwerp dient dit nader uitgewerkt te worden en kan dit op basis van die informatie verwerkt worden in de

begroting. Om de langjarige voordelen wel mee te kunnen nemen in de totale afweging voor het project, is een globale berekening gemaakt dat het nieuwe gebouw ruim € 100.000,- per jaar minder exploitatielasten met zich meebrengt.

- *Terreininrichting/park € 130.000,-.* Deze post ligt formeel volledig buiten de scope van het project. De commissie omgevingskwaliteit heeft hier echter expliciet aandacht voor gevraagd in de eerste gesprekken. Om hierin toch waar nodig een betere, zij het minimale, overgang of aanhechting van het pand op de omgeving te kunnen realiseren is een indicatief bedrag hiervoor opgenomen.
- *Versteviging vloeren lob 2 € 270.000,-.* Tijdens de uitwerking van het voorlopig ontwerp is door de constructeur bij nadere bestudering van de eerdere bouwtekeningen, ontdekt dat de vloeren van lob 2 destijds met zeer weinig marge qua draagkracht zijn uitgevoerd. De draagkracht en de daarin aangenomen veiligheidsmarges zijn een stuk lager dan destijds gebruikelijk was voor dergelijke vloeren. Doordat deze lob nu een publieksfunctie krijgt, dient de draagkracht van de vloer juist hoger te zijn dan destijds benodigd. Normaal gesproken zou dat passen binnen de veiligheidsmarges die worden aangehouden bij realisatie. Maar door de beperkte marges in de draagkracht van de bestaande vloeren is dit niet mogelijk. Uit onderzoek is gebleken dat volledig vervanging niet nodig is, er kan volstaan worden met versterking van de bestaande vloeren. Dit heeft echter alsnog grote financiële gevolgen, zijnde € 270.000,- aan bijkomende kosten. De versterking van deze vloeren betreft een onvoorziene tegenvaller. Er is uiteraard een post onvoorzien opgenomen in de bouwkostenraming, maar de extra kosten voor deze vloeren zijn dusdanig hoog, dat deze post voor een groot deel opgeslokt wordt, en in het vervolgtraject geen onvoorziene zaken meer opgevangen kunnen worden. Vanwege het rijksmonumentale karakter van (een deel van) het gebouw, is dat zeer risicovol. Daarom wordt deze post aanvullend op het bestaande krediet meegenomen.
- *Tijdelijke situatie raadsvergaderingen € 110.000,-.* Tijdens de bouw zullen de lobben 1 en 2 volledig onbruikbaar zijn. In lob 3 blijven de raadzaal en parallelle zaal beschikbaar voor de raad, maar zonder aanpassingen kunnen deze niet gebruikt worden. Het betreft zichtbare aanpassingen zoals een nieuwe entreedeur (omdat de daar aanwezige toegangen niet toereikend zijn voor minder validen) en een tijdelijke werkruimte voor de bode. En minder zichtbare oplossingen zoals ontkoppelen en opnieuw aansluiten van (tijdelijke) installaties, elektra etc. De kosten voor deze werkzaamheden zijn geraamd op € 110.000,- en deze zijn meegenomen in de totale kosten voor het project. De raad kan daarmee in de tijdelijke situatie ter plaatse blijven vergaderen. Dit is de meest kostenefficiënte wijze om de raadsvergadering doorgang te kunnen laten vinden tijdens de werkzaamheden, het verhuizen van alle faciliteiten naar een andere locatie is kostbaarder. Er is in die periode echter in alle gevallen onvoldoende ruimte voor fractiekamers in het bestuurscentrum, daarvoor zal naar de vergaderzalen in Veghel uitgeweken moeten worden.

Planning

De planning verloopt op hoofdlijnen nog steeds conform de opgegeven planning in de Raadsinformatiebrief van januari 2024 (RIB nummer 189). Binnen de planning is wel wat geschoven. Vanwege de benodigde voorbereidingstijd voor de te doorlopen aanbestedingen, is gekozen om op basis van het VO het uitvoeringskrediet aan te vragen. Om dit vervolgens wel voldoende ver uit te werken om een solide raming te hebben als basis voor het aan te vragen uitvoeringskrediet, is wat meer ruimte genomen voor het VO. De tijd die daarvoor extra is gepakt, kan verminderd worden op de uitwerking van het DO, zodat per saldo de doorlooptijd gelijk blijft.

De besluitvorming in de raad is inmiddels een maand uitgesteld, dit heeft slechts beperkte gevolgen voor de planning. Tijdens de periode van de besluitvorming wordt de planning hierop bijgewerkt, en met de nieuwste ontwikkelingen verder in een detailplanning uitgewerkt. Om ondanks de uitgestelde besluitvorming toch zoveel mogelijk de planning wat betreft het moment van uitvoering te kunnen handhaven is het van belang dat het projectteam in de periode tussen aanleveren van voorliggende stukken en behandeling ervan in de raad, doorwerkt om te komen tot het Definitieve Ontwerp. Met het risico dat dit werk en de kosten (deels) te niet worden gedaan indien de raad anders besluit dan voorgesteld.

In de planning zitten nog enkele risico's, die in de risicoparagraaf (onderdeel van bijlage 4) zijn opgenomen. Intern zitten enkele beperkte vertragingsrisico's, met name op capaciteit en voorbereidingstijd. Extern zijn we wat betreft de planning afhankelijk van de beschikbaarheid en bouwsnelheid van uitvoerende partijen, eventueel bezwaar op de vergunning en van de aanwezigheid van beschermde diersoorten, en dan met name de vleermuis.

Rechtsbescherming
n.v.t.

Monitoring en evaluatie
n.v.t.

Bijlagen
1. VO-fasedocument, incl. bijlage
2. Memo verkoop lobben 3 en 4, incl. bijlage
3. Masterplan/kaderdocument lobben 3 en 4
4. Uiteenzetting financiën en risico's
5. Raming en toelichting tijdelijke publieksopenstelling
6. Verslag bewonersavond januari 2025

Onderliggende documenten
n.v.t.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.J.M. Meertens	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 mei 2025

Gelet op artikel 189 Gemeentewet

Besluit gemeenteraad:

1. Voorlopig Ontwerp Bestuurscentrum vast te stellen
2. Masterplan/kaderdocument herontwikkeling lob 3 en 4 (met uitzondering van aanpassingen na overleg met de commissie omgevingskwaliteit) vast te stellen
3. € 11.550.000 (incl. niet compensabele BTW) als uitvoeringskrediet voor het bestuurscentrum beschikbaar te stellen
4. De publieksfuncties ten behoeve van sociaal domein en burgerzaken tijdens de verbouwing van het bestuurscentrum te sluiten.
5. Het uitvoeringskrediet zoals onder beslispunt 3 benoemd, voor € 90.000 te dekken uit de DUMAVA-subsidie
6. Het uitvoeringskrediet zoals onder beslispunt 3 benoemd, voor € 850.000 te dekken uit het DMJOP
7. Het uitvoeringskrediet zoals onder beslispunt 3 benoemd, voor € 10.610.000 te dekken uit de bestemmingsreserve kapitaallasten
8. De bestemmingsreserve kapitaallasten hiertoe (beslispunt 7) te verhogen met € 640.000,- en dit te dekken uit de algemene reserve

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 juni 2025

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
drs. K.J.H.A Van Oort	ir. C.H.C. van Rooij