

datum 11 november 2025
uw brief/kenmerk
zaaknummer 503991
behandeld door [REDACTED]
betreft Tussenrapportage verduurzaming gemeentelijk vastgoed en huisvesting gemeentelijke organisatie
bijlage(n)

Beste raadsleden,

De gemeentelijke organisatie van Nieuwkoop verandert en groeit mee met de samenleving. De manier waarop we werken is de afgelopen jaren flexibeler en meer samenwerkingsgericht geworden. Onze huidige huisvesting sluit daar steeds minder goed op aan. De gebouwen vragen veel onderhoud, zijn niet energiezuinig en beperken het samenwerken. Vooral het kantoor in Ter Aar is technisch verouderd en past niet meer bij de eisen van deze tijd. Daarnaast werken medewerkers verspreid over meerdere panden. Zo wordt publieksdienstverlening aangeboden in het gemeentehuis in Nieuwveen en op locatie De Verbinding. Deze versnippering is suboptimaal voor inwoners, medewerkers en externe partners. Om deze redenen wordt onderzocht hoe de huisvesting van de gemeentelijke organisatie toekomstbestendig kan worden vormgegeven.

Voorgeschiedenis

De raad is in april 2025 geïnformeerd over de start van het project Verduurzaming gemeentelijk vastgoed en huisvestingsopgave gemeentelijke organisatie. Deze stap volgde op de raadsinformatiebrief *'Voortgangsrapportage verduurzaming gemeentelijk vastgoed'* van 23 mei 2023 en de motie van 9 november 2023 waarin de raad het college oproep om inzicht te geven in de verduurzaming van gemeentelijke panden en een plan van aanpak op te stellen. In de raadsinformatiebrief *'Start project verduurzaming gemeentelijk vastgoed en huisvestingsopgave gemeentelijke organisatie'* van april 2025 zijn drie mogelijke scenario's benoemd: verduurzaming van de bestaande panden, nieuwbouw op een alternatieve locatie en centralisatie op de huidige locatie in Nieuwveen.

Deze raadsinformatiebrief is een tussenrapportage waarin de eerste bevindingen uit de verkennende fase worden gedeeld. De informatie is bedoeld om inzicht te krijgen in de technische haalbaarheid, de ruimtelijke mogelijkheden en de financiële gevolgen van deze scenario's. Er worden geen besluiten of politieke keuzes van de raad gevraagd. De informatie in deze brief is bedoeld om de raad te informeren over de voortgang en de basis te leggen voor de integrale afweging die in Q3 2026 aan de orde komt.

Gemeente Nieuwkoop
Bezoekadres
Klant Contact Centrum
Teylersplein 1
2441 LE Nieuwveen

Postadres
Postbus 1, 2460 AA Ter Aar

Telefoon
14 0172
(geen netnummer nodig)

info@nieuwkoop.nl
www.nieuwkoop.nl

Verduurzaming van de bestaande panden

De huidige jaarlijkse kosten voor alle gemeentelijke kantoorgebouwen bedragen samen ongeveer 700.000 euro per jaar. Wanneer de panden worden verduurzaamd door middel van isolatie, zonnepanelen en energiezuinige installaties, stijgen de jaarlijkse kosten. De jaarlijkse lasten voor de gemeentelijke huisvesting worden indicatief geraamd tussen de 1,0 en 1,1 miljoen euro na de verduurzamingsmaatregelen bij een bedrijfseconomisch scenario. In de volgende fase van het onderzoek worden de jaarlijkse netto kosten meer concreet gemaakt.

De verduurzaming van de bestaande panden gaat gepaard met een noodzakelijke herinrichting. Dit biedt de mogelijkheid om de werk- en publieksruimtes beter af te stemmen op de wensen van inwoners en de behoeften van medewerkers. Door ruimtes efficiënter in te richten en ontmoetingsplekken te creëren wordt de dienstverlening persoonlijker, toegankelijker en toekomstbestendiger. De kosten van herinrichting van de drie gemeentelijke huisvestingslocaties zijn in een quick-scan in kaart gebracht door een benchmarkonderzoek met andere gemeenten die huisvestingslocaties hebben gerenoveerd. Met inachtneming van de recente renovatie van locatie Nieuwveen worden de investeringskosten met deze methode geraamd op 16,2 miljoen euro. In de komende maanden wordt uitgewerkt wat minimaal nodig is om de gebouwen toekomstbestendig te maken en wat de bijbehorende kosten zijn. Het uitgangspunt is een meer sobere renovatie met een lagere investeringsomvang.

De jaarlijkse kosten voor huisvesting, na renovatie met de raming van 16,2 miljoen en de investeringen in verduurzaming, stijgen dan naar 1,65 en 1,75 miljoen euro. In de volgende fase van het onderzoek worden ook deze jaarlijkse kosten nader gespecificeerd met daarbij de meer nauwkeurig geraamde kosten voor renovatie en verduurzaming.

Verduurzaming levert niet alleen een financieel voordeel op, maar zorgt ook voor comfortabelere werkomstandigheden en verlengt de levensduur van de gebouwen met ten minste tien tot vijftien jaar. Dit scenario betekent echter dat de organisatie verspreid blijft werken over meerdere locaties. De aanpak voor verduurzaming past goed bij het *Duurzaamheidsprogramma 2025–2028*, waarin de gemeente zich ten doel stelt in 2028 80 procent minder CO₂ uit te stoten dan in 2019. Daarnaast is de ambitie om in 2030 een aardgasvrij gemeentehuis te realiseren.

Er volgt naast deze brief een separate raadsinformatiebrief *‘Voortgangsrapportage verduurzaming gemeentelijk vastgoed’* met daarin de voortgang van het verduurzamingsproces om duidelijkheid te geven over de stand van zaken. De brief behandelt een selectie van gemeentelijke gebouwen die mogelijk worden verduurzaamd en brengt de samenhang in beeld met andere lopende trajecten, zoals de huisvestingsopgave.

Scenario nieuwbouw op andere locatie

In het tweede scenario wordt verkend wat het betekent om een volledig nieuw gemeentehuis te bouwen op een andere locatie binnen de gemeente. De jaarlijkse kosten van nieuwbouw zijn vergelijkbaar met die van scenario centralisatie in Nieuwveen, namelijk tussen de 1,5 en 1,6 miljoen euro per jaar. Deze raming wordt bij het volgende scenario verder beschreven.

Binnen de gemeente is de ruimte voor nieuwbouw beperkt door provinciale kaders. In de komende maanden worden mogelijke locaties in kaart gebracht. Daarnaast vormt netcongestie naar verwachting tot 2035 een belemmerende factor voor de realisatie van dit scenario. De impact daarvan wordt de komende periode nader onderzocht.

Een voordeel van dit scenario is dat de bestaande locaties in Nieuwveen, Ter Aar en De Verbinding kunnen worden herontwikkeld voor woningbouw. Dat betekent een mogelijke impuls voor de woningvoorraad in de kernen. De opbrengst van woningbouw kan een deel van de hogere bouwkosten ten opzichte van scenario centralisatie in Nieuwveen compenseren.

Scenario centralisatie in Nieuwveen

Het derde scenario richt zich op de mogelijkheid om alle gemeentelijke functies te centraliseren op één locatie: het gemeentehuis in Nieuwveen. Dit scenario biedt de kans om de versnippering van werk- en publiekslocaties op te heffen, de interne samenwerking te versterken en de dienstverlening aan inwoners te concentreren op één herkenbare plek. De verkenning laat zien dat het technisch mogelijk is om alle gemeentelijke functies te bundelen in Nieuwveen. De huidige locatie van het gemeentehuis heeft een netto vloeroppervlak van ongeveer 1.440 vierkante meter. Voor volledige centralisatie is een uitbreiding van circa 3.800 vierkante meter nodig, waardoor het totale netto vloeroppervlak uitkomt op ongeveer 5.240 vierkante meter.

De totale bouwkosten voor deze uitbreiding worden geraamd tussen 26 en 30 miljoen euro, afhankelijk van ontwerp en afwerking. De jaarlijkse kosten liggen tussen 1,5 en 1,6 miljoen euro. In deze fase van het onderzoek zijn de kosten per vierkante meter vergeleken met vergelijkbare projecten in gemeenten zoals Heusden, De Ronde Venen en Het Hogeland. In de volgende fase wordt gewerkt aan een meer gedetailleerd beeld van de kosten.

Bij een mogelijke uitbreiding is ook gekeken naar de ruimtelijke effecten in de directe omgeving. Voor parkeren geldt dat in totaal ongeveer 213 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze kunnen grotendeels worden gerealiseerd door een combinatie van herinrichting van het bestaande terrein, haaks parkeren op het Teylersplein en gebruik van locaties binnen 500 meter van locatie Nieuwveen. Daarmee kan aan de norm worden voldaan zonder grote ruimtelijke ingrepen.

De uitbreiding vraagt daarnaast om een beperkte watercompensatie. Door de uitbreiding wordt circa 1.900 vierkante meter extra verhard oppervlak toegevoegd. Deze compensatie kan binnen de bestaande bergingsrekening worden opgevangen, waardoor geen aanvullende graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn.

De uitbreiding biedt ook de mogelijkheid om in de centrale huisvesting ruimte te reserveren voor externe partners en maatschappelijke organisaties. Daarmee ontstaat een gemeentehuis dat niet alleen een werkplek is, maar ook een plek voor ontmoeting, samenwerking en verbinding met inwoners. Een nieuw en centraal gebouw in Nieuwveen versterkt de identiteit van de organisatie, maar vraagt in de verdere uitwerking ook om zorgvuldige ruimtelijke inpassing in de dorpsstructuur en aandacht voor verkeers- en parkeereffecten.

Vervolgproces

De eerste resultaten van het onderzoek laten zien dat er meerdere toekomstscenario's technisch mogelijk zijn. Verduurzaming van de bestaande panden is financieel aantrekkelijk, mits er niet wordt gerenoveerd. Daarnaast kan nieuwbouw of centralisatie op langere termijn meer opleveren in samenwerking, efficiëntie en uitstraling.

De komende maanden worden de scenario's verder uitgewerkt. In het tweede kwartaal van 2026 ontvangt de raad de volledige onderzoeksresultaten. De uitkomsten van het onderzoek en het gesprek met de raad worden in het derde kwartaal van 2026 meegenomen in het voorstel voor de toekomst van de gemeentelijke huisvesting.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

U kunt de voortgang van uw zaak volgen op MijnNieuwkoop.

www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop