

Aan de leden van de raad van de gemeente Dantumadiel  
Postbus 22  
9104 ZG Damwâld

**Ons kenmerk:** 2025-226466  
**Behandeld door:** College van burgemeester en wethouders  
**Datum brief:** 18 februari 2025  
**Datum college:** 25 februari 2025

Onderwerp: aanvullende informatie huisvesting gemeentehuis

Geachte raad,

Op 13 februari jl. kon de raad tijdens een informatieavond vragen stellen over het voorstel voor de huisvesting van het gemeentehuis. Adviesbureau BCN heeft deze vragen beantwoord tijdens een presentatie. Naar aanleiding van deze bijeenkomst is toegezegd om voor een aantal zaken aanvullende informatie na te sturen. In deze brief vindt u de informatie.

### **Wettelijke eisen voor verduurzaming**

In de bijgevoegde memo worden de wettelijke eisen voor verduurzaming van kantoorgebouwen uiteengezet.

Volgens het Energieakkoord van 2013 wordt er voor 2030 gestreefd naar ten minste gemiddeld label A voor (bestaande) gebouwen. Dit is echter geen wettelijke verplichting voor kantoren. Wel geldt de verplichting om minimaal energielabel C te hebben. Het is verstandig om bij verduurzaming verder vooruit te kijken, richting de CO2-neutrale doelstelling voor 2025. De renovatiestandaard kan hierbij als richtlijn dienen, al is deze voorlopig niet verplicht. Pas na 2030 wordt wettelijk vastgelegd hoe energiezuinig utiliteitsgebouwen in 2050 moeten zijn. Gebouwen die vóór 2030 aan de renovatiestandaard voldoen, worden als voldoende energiezuinig beschouwd. Zo wordt voorkomen dat meerdere keren verbouwd moet worden. Bron; [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)

Op basis van het raadsbeleid, de interpretatie van de richtlijn en de klankbordsessies, wordt in het raadsvoorstel bij de minimumvariant Energielabel A voorgesteld.

### **Taxatie verkoopwaarde gemeentehuis**

Het gemeentehuis is getaxeerd op € 3.000.000, met als waardepeildatum 5 april 2023.

### **Mogelijkheden voor subsidie**

Door de fractie GBD is in november de (schriftelijke) vraag gesteld of in de renovatievarianten rekening is gehouden met mogelijke subsidies voor verduurzaming, zoals de DuMaVa. Destijds was hiermee geen rekening gehouden omdat op dat moment niet bekend was of subsidies beschikbaar zouden zijn en/of toegekend zouden worden. De DuMaVa subsidie was per 31 oktober 2024 gesloten.

Inmiddels lijkt het erop dat deze subsidie op 2 juni 2025 opnieuw van start gaat en zal sluiten op 31 oktober. Tot 2030 blijft de subsidie jaarlijks beschikbaar in deze periode. In de bijgevoegde memo zijn de subsidiemogelijkheden voor de verschillende varianten weergegeven.

De DUMAVA (Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed) subsidie is een “prestatie” afhankelijke subsidie en neemt toe naarmate er meer energiebesparende / verduurzamingsmaatregelen worden toegepast. Dit kan/kunnen 1, 2, 3 of meer (integrale aanpak) maatregelen zijn.

- 20% tegemoetkoming in de investeringskosten bij 1, 2, of 3 energiebesparende maatregelen.
- 30% tegemoetkoming in de investeringskosten bij een integraal verduurzamingstraject (4 of meer maatregelen met als resultaat minimaal 3 labelstappen).
- Maximaal 40% tegemoetkoming bij verduurzaming volgens de eisen van de “Renovatiestandaard” (minimaal label A+++).

Voor het gemeentehuis wordt een subsidie (tegemoetkoming) tussen de 30% of 40% verwacht. Dit komt neer op een bedrag tussen € 0,8 tot € 1,4 mln. Het realiseren van de subsidie leidt tot een lagere jaarlijkse kapitaallast van circa € 60.000 - € 100.000. Voor de nieuwbouwvariant is geen DuMaVa-subsidie beschikbaar.

### **Verkoop en terug huren**

In de presentatie staat een huurprijs van € 125 per uur. We willen benadrukken dat hierin geen investeringen, zoals voorgesteld in het raadsvoorstel, zijn meegenomen. Ook een investeerder of projectontwikkelaar zal het gebouw moeten verduurzamen volgens wettelijke eisen en verbouwen zodat de organisatie een optimale dienstverlening kan bieden. Doorgaans wordt een rendement van circa 8% op de investering gehanteerd, wat wordt doorberekend aan de gemeente. De gemeente zelf rekent voor investeringen met een rentepercentage van 3,4%. Dit ligt lager dan het rendement van 8%. Het is daarom niet aannemelijk dat het verkopen en terug huren tot lagere kosten zullen leiden.

### **Integraal Huisvestingsplan (IHP)**

De raad heeft gevraagd wanneer de raad het nieuwe IHP kan verwachten. In Q2 2025 wordt het nieuwe IHP aan de raad aangeboden.

### **Achterstallig onderhoud**

Bij het vaststellen van het beleid/ beheerplan voor gebouwen in 2021 is het benodigde budget voor groot onderhoud en renovatie van het gemeentehuis naar beneden bijgesteld. Dit vanwege de beoogde verkoop van het gemeentehuis binnen 5 jaar. Hierdoor is minder onderhoud uitgevoerd dan nodig is voor conditiescore 3. Uit een recente technische schouw blijkt dat het gebouw bouwtechnisch voldoet aan conditiescore 3 en installatietechnisch aan conditiescore 4. Er is afgelopen jaren geprobeerd om het gebouw met de beschikbare middelen zo goed mogelijk in stand te houden. Desondanks is afgelopen jaren achterstallig onderhoud ontstaan. Zo moeten installaties worden vervangen en moet het dak gerepareerd worden. Vanaf 2027 worden geen onderdelen meer geleverd voor de huidige installatie waardoor vervanging onvermijdelijk is. De totale begrote kosten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud bedragen € 2.500.000 ex btw.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

R.G. Dijksterhuis,  
Gemeentesecretaris gemeente Dantumadiel