

Onderwerp	Aanvullend krediet voor huisvesting Woonveste in nieuwbouw gemeentehuis
Portefeuillehouder	De heer M.B. van Esch
Datum raadsvergadering	22 september 2026
Aantal bijlagen	0

Samenvatting

De gemeente heeft samen met Woonveste verkend of gezamenlijke huisvesting op de nieuwbouwlocatie aan de Wolput mogelijk is. Deze verkenning is positief afgerond. De gemeente en Woonveste hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten onder voorbehoud van een positief besluit van de gemeenteraad op het beschikbaar stellen van het benodigde aanvullend krediet. Dit voorstel gaat over de uitkomsten van voornoemde verkenning, de samenwerking met Woonveste voor het vervolg en over het krediet.

Aanleiding

Op [24 juni 2025](#) is door de gemeenteraad besloten te kiezen voor de nieuwbouw van het gemeentehuis aan de Wolput te Vlijmen. Door het verplaatsen van de beide gemeentehuizen in Vlijmen en Drunen naar een nieuwe locatie aan de Wolput, ontstaat ruimte voor de herontwikkeling van vijf en mogelijk zes locaties die de mogelijkheid bieden om in totaal zo'n 900 nieuwe woningen te bouwen, zowel in Drunen als in Vlijmen. Bij dat voorstel is overwogen dat de huidige kantoorlocatie van Woonveste wellicht de zesde locatie kon zijn waar woningbouw mogelijk gemaakt kan worden. Op dat moment was namelijk ook bij Woonveste de huisvesting van haar organisatie een actueel thema. Woonveste heeft aangegeven open te staan voor een verkenning naar de mogelijkheid voor een gezamenlijk kantoor met het gemeentehuis. Op 23 juni 2026 bent u via een [raadsinformatiebrief](#) geïnformeerd over de positieve uitkomsten van de verkenning en het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst met Woonveste. Dit voorstel gaat over het benodigde extra krediet voor de gezamenlijke huisvesting voor de gemeente en Woonveste.

Feitelijke informatie

Ten tijde van de besluitvorming over het nieuw te bouwen gemeentehuis zijn kansen gezien voor nieuwbouw van de gemeentelijke organisatie en Woonveste op dezelfde kantoorlocatie. Aan de ene kant in de zin van synergievoordelen op het gebied van publieksdienstverlening (wonen, zorg en gemeentelijke producten bij dezelfde balie), gedeelde vergaderruimtes, spreekkamers en een werkcafé. Aan de andere kant zou ook de woningbouwontwikkeling mogelijk worden op de huidige (zesde) locatie van Woonveste in Drunen.

Onderdeel van de besluitvorming voor het gemeentehuis was een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (PvE). Voor de verkenning naar gezamenlijke huisvesting heeft Woonveste aan HEVO de opdracht gegeven om voor hun bedrijfsvoering en dienstverlening een aanvulling te maken op het PvE van het gemeentehuis, met inachtneming van de uitgangspunten vanuit de gemeente. Het aanvullende PvE bevat voor Woonveste een visie op hun huisvestings- en dienstverleningsconcept, met een ruimtestaat en investerings- en exploitatiebegroting.

Conclusies uit de verkenning

Inhoudelijk is de conclusie dat huisvesting van de gemeente en Woonveste onder één dak gewenst is en meerwaarde biedt. Op basis van het aangevulde PvE en de gesprekken met Woonveste is het volgende gebleken:

- Gezamenlijke huisvesting is een meerwaarde voor de dienstverlening. Zowel de gemeente als

Woonveste bedienen dezelfde inwoner, of het nu voor het ophalen van een paspoort, het tekenen van een huurcontract, of het stellen van een zorgvraag is. De inwoner wordt gastvrij ontvangen bij een gezamenlijke receptie en vervolgens geholpen door medewerkers van de gemeente, of Woonveste. Dat kan aan balies of spreekkamers die gezamenlijk worden gebruikt.

- Woonveste en de gemeente, hebben ieder vanuit haar eigen rol, een gezamenlijk belang en maatschappelijke verantwoordelijkheid voor nieuwe woningbouwlocaties, leefbaarheid en bijbehorende voorzieningen. Het uitgangspunt in de toekomstige samenwerking onder één dak is een 'Face-to-Face-benadering', waarbij medewerkers van beide organisaties elkaar vaker tegenkomen in gedeelde ruimtes waardoor snelle afstemming, informeel contact en het gezamenlijk oppakken van vraagstukken gemakkelijker wordt.
- Door samen te werken kan een herkenbare, open en klantvriendelijke omgeving geboden worden aan de inwoners. De architect kan de verschillende functies (bijvoorbeeld klantcontact, werkcafé, centraal vergadergebied, werkplekken) en gewenste functiescheiding uitwerken binnen de publieke zone, gedeelde zone, of privé-zone.
- Het huisvestingsbeleid van de gemeente Heusden stuurt aan op multifunctioneel gebruik. De ruimtestaat voor de gemeente leidt tot een benodigd bruto vloeroppervlak van 5.420 m². De gezamenlijke ruimtestaat van gemeente én Woonveste leidt tot een totaal benodigd bruto vloeroppervlak van 6.284 m². Per ruimte is inzichtelijk gemaakt of er sprake is van eigen gebruik, of gedeeld gebruik. Naar rato van het aantal medewerkers leidt dit tot een verdeelsleutel van 84%/16% in gebruik van het totaal aantal vierkante meters vloeroppervlak.
- Tenslotte, doordat Woonveste perspectief heeft op huisvesting elders, komt ook hun huidige kantoorlocatie vrij voor woningbouw. Woonveste kan daarvoor de planvoorbereiding starten, vooruitlopend op de verhuizing naar een nieuw gezamenlijk kantoor.

Samenwerkingsovereenkomst

Gezamenlijke huisvesting mag niet leiden tot vertraging of overschrijding van de beschikbare middelen. Daarom zijn er samenwerkingsafspraken met Woonveste gemaakt, waarover u bent geïnformeerd op 23 juni 2026. Door deze afspraken is ieders rol, bijdrage en verantwoordelijkheid helder, zodat het uiteindelijk een gezamenlijk succes zal zijn. Naast de afspraken over de samenwerking zijn ook basisafspraken gemaakt voor de toekomstige verhuur. Uiteindelijk zal een langdurige huurovereenkomst worden gesloten. Er is in de samenwerkingsovereenkomst een ontbindende voorwaarde opgenomen voor besluitvorming over het aanvullend krediet in uw gemeenteraad van 22 september 2026 en goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Woonveste uiterlijk 1 augustus 2026. De Raad van Commissarissen van Woonveste heeft inmiddels haar goedkeuring gegeven, waardoor de overeenkomst na voorliggend besluit onvoorwaardelijk in werking zal treden.

Afweging

Multifunctioneel gebruik

Uit de verkenning is gebleken dat zowel Woonveste als de gemeente voor haar kantoorwerkzaamheden een eigen kantoordeel nodig heeft. Daarnaast is het doel om op het gebied van dienstverlening en samenwerking aan projecten nog intensiever, dan nu met elkaar samen te werken. Door samen onder één dak te gaan wordt dit gefaciliteerd en leidt tot het delen van verschillende ruimten. Waaronder:

- Centrale ontvangstbalie, multifunctionele spreekkamers, het werkcafé en de keuken;
- Centraal vergadergebied;
- Raadzaal (bijeenkomsten, presentaties, grote overleggen);
- Ondersteunende voorzieningen zoals de EHBO-/ruimte, gebedsruimte, kolfruimte, sanitaire voorzieningen (incl. MIVA), en algemene ruimten zoals verkeersroutes en werkkasten.

Hierbij is qua ruimten een synergievoordeel behaald ten opzichte van het beschreven ruimteprogramma van de gemeente bij het raadsbesluit van 24 juni 2025.

Voor het gezamenlijk te realiseren programma voor de gemeente en Woonveste is 6.284 m² BVO benodigd. Dit ruimteprogramma is omgezet naar een verdeling tussen beide partijen. Dit heeft geresulteerd in 84% benodigd ruimteoppervlakte voor de gemeente, te weten 5.230 m² BVO. En 16% voor Woonveste, te weten 994 m² BVO.

Eigendom of huur Woonveste

Aanvankelijk is door de gemeente en Woonveste onderzocht of gezamenlijke huisvesting kon worden georganiseerd door middel van gezamenlijk eigendom van één pand. Met dit uitgangspunt was de zelfstandigheid en courantheid van het pand erg belangrijk voor Woonveste, zoals bijvoorbeeld een pand bouwen tegen het gemeentehuis aan (ondergeschikt aan het hoofdgebouw). Dit is voor wat betreft de uitstraling en vorm van het gebouw (geluidsscherm) voor de ontwikkeling van Vlijmen West niet optimaal.

De gemeente en Woonveste zijn uiteindelijk gezamenlijk tot de conclusie gekomen dat huisvesting op basis van huur tussen de Gemeente als verhuurder en Woonveste als huurder wenselijk is, waarbij de gemeente het gehele pand ontwikkelt, realiseert en financiert. Woonveste hoeft bij huur namelijk niet aan de voorkant te investeren in hun eigen huisvesting (ten opzichte van een langlopende huurverplichting). Daarmee blijft er meer investeringsruimte beschikbaar voor de realisatie van huurwoningen. Daarnaast is er meer flexibiliteit in het ontwerp in een huursituatie, wat de functie van het pand als geluidsbuffer voor de gebiedsontwikkeling Vlijmen West ten goede komt.

De gemeenteraad heeft in 2025 het krediet voor de nieuwbouw van het gemeentelijk deel beschikbaar gesteld. Aangezien de gemeente als eigenaar van het gehele pand de realisatie financiert dient uw raad een aanvullend krediet beschikbaar te stellen. Om deze investeringskosten te dekken is met Woonveste overeenstemming bereikt over een langdurige huurovereenkomst (initieel 15 jaar, met daaropvolgend mogelijke verlengingen van vijf jaar), tegen een marktconforme huurprijs. Door op deze manier de gemeente en Woonveste te binden ontstaat een stevige basis om gezamenlijk de volgende fase van het ontwerpproces in te gaan, waarin de belangen van zowel de gemeente als Woonveste geborgd zijn. Voor Woonveste zekerheid over toekomstige huisvesting en de bijkomende financiële verplichtingen en voor de gemeente zekerheid over de dekking voor de extra investering die daar tegenover staat.

Inzet van middelen

Investerings- en exploitatiekosten

De aanvullende investeringskosten (incl. grond) gebaseerd op de door Hevo aangeleverde berekening bedragen €5.420.000. De hieruit voorvloeiende exploitatiekosten bedragen €226.483. De exploitatiekosten bestaan uit kapitaallasten ad €181.119 en overige exploitatiekosten zoals verbruik, onderhoud, schoonmaak etc. ad €45.364. De kapitaallasten zijn berekend volgens de annuïteiten methode zoals voorgeschreven in de financiële verordening.

Dekking

De exploitatielasten wordt gedekt door de marktconforme huur die Woonveste betaald. De basishuurprijs is €254.821 (prijspeil 2029). Daarnaast betaalt Woonveste een component servicekosten vergoeding geschat op €37.454 welke via nacalculatie in rekening wordt gebracht.

Voordeel door gezamenlijke huisvesting

Door de gezamenlijke huisvesting is er zoals hierboven besproken sprake van een synergievoordeel. Binnen het project zijn een aantal risico's aanwezig, zoals onder andere afwijking van de ingecalculeerde indexering van de bouwkosten, netcongestie en extra investeringen voor maatregelen i.v.m. het brand- en explosiegebied. In de volgende paragraaf wordt dit verder toegelicht.

Financieel ontstaat er, door het samengaan met Woonveste, een extra buffer in het totaal beschikbaar gestelde krediet, ten opzichte van het raadsbesluit van juni 2025, van circa €1,3 miljoen om de risico's van de nieuwbouw op te vangen.

Risico's

Ten aanzien van de samenwerkingsovereenkomst:

De samenwerkingsovereenkomst wordt ontbonden indien uw raad niet besluit tot het verstrekken van aanvullend krediet om de bouw van het deel van Woonveste (voor verhuur) te financieren. Dit betekent aanpassing en enige vertraging in het proces, de vertragingskosten komen ingeval van ontbinding voor rekening van de gemeente.

Er kan op langere termijn een situatie ontstaan dat Woonveste om wat voor reden dan ook besluit de huurovereenkomst niet te willen verlengen (leegstandsrisico). In het ontwerp wordt als beheersmaatregel rekening gehouden met een eigen toegang voor het personeel van Woonveste, zodat de zelfstandigheid voor het verhuurbaar deel is gewaarborgd. Dat kantoorgedeelte kan in een dergelijke situatie separaat en marktconform voor verhuur op de markt worden aangeboden. Als eigenaar en verhuurder houden we daarmee ook de regie op met wie de gemeente in een pand is gehuisvest.

Ten aanzien van de nieuwbouw:

Het project bevindt zich momenteel in de ontwerpfase. In de verdere uitwerking moet rekening worden gehouden met een aantal risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de planning, uitvoerbaarheid en financiële kaders van het project. Zo kan netcongestie gevolgen hebben voor de tijdige aansluiting op het elektriciteitsnet, met als gevolg bijvoorbeeld aanvullende kosten voor een alternatieve energievoorziening. Daarnaast is de beoogde locatie aan de Wolput gelegen binnen een explosie- en brandaandachtsgebied, waardoor aanvullende eisen kunnen worden gesteld aan de materialisering, bouwkundige voorzieningen en veiligheidsmaatregelen. Ook blijft sprake van onzekerheid in de markt; geopolitieke ontwikkelingen, waaronder de recente spanningen in het Midden-Oosten, kunnen leiden tot verdere prijsstijgingen van materialen, transport en uitvoering. Deze omstandigheden kunnen ertoe leiden dat de uiteindelijke projectkosten hoger uitvallen dan momenteel geraamd.

Procedure / vervolgstappen

Nu de verkenning met Woonveste is afgerond, vindt de uitwerking van het ontwerp richting aanbesteding gerede stukken plaats, vervolgens volgt de aanbesteding van de uitvoerende partijen en uiteindelijk de realisatie plaats. Op hoofdlijnen is de planning als volgt:

Ontwerpfase	Heden – Q4 '27
Planprocedures	Q1 '27 – Q1 '28
Selectiefase, gunningsfase, prijs- en contractvorming	Q4 '27 – Q1 '28
Realisatiefase	Q2 '28 – Q3 '29
Inhuizen en ingebruikname	Q4 '29

Voorgenomen besluit

Wij stellen u voor bijgaand besluit vast te stellen.

Het college van Heusden,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. H.J.M. Timmermans

drs. W. van Hees

Bijlage(n): ----

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 22 september 2026;
gezien het voorstel van het college van 18 augustus 2026;
gelet op de beraadslaging;

b e s l u i t :

een aanvullend krediet van €5.420.000 beschikbaar te stellen om de gezamenlijke huisvesting met Woonveste mogelijk te maken.

de griffier,

de voorzitter,

{{esl:Signer2:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

mr. N.M.H.C. Pot-Broos

drs. W. van Hees