

Beantwoording technische vragen Heusden één Informatievergadering bestuur 8 september 2026, agendapunt 8 Aanvullend krediet nieuwbouw gemeentehuis

1. Kan het college een volledige uitsplitsing geven van de €5,42 miljoen aan aanvullende investeringskosten?

Antwoord:

Hieronder treft u het overzicht van de aanvullende investeringskosten (incl. BTW)

Kosten	Investering
Grondkosten	232.000
Bouwkosten	3.884.000
Bijkomende kosten	900.000
Onvoorzien	404.000
Totale investering	5.420.000

2. Waarom is de onderliggende investerings- en exploitatieberekening van HEVO niet als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel? Kan deze vóór de raadsvergadering aan de raad worden verstrekt?

Antwoord:

Ja, de kostenonderbouwing van de raming van het aanvullend krediet nieuwbouw gemeentehuis wordt vanwege financieel/economische belangen onder geheimhouding ter inzage gelegd bij de griffie.

3. Is de basishuur van €254.821 per jaar marktconform is? En hoe is deze berekend/bepaald?

Antwoord:

Voor de gemeente is het van belang dat de huurprijs in ieder geval de kostprijs dekt.

De huurovereenkomst met Woonveste is zakelijk, niet alleen kostendekkend. Daarom is de kostprijs vermeerderd met een procentuele opslag van 20%. Dit resulteert in de basishuurprijs van € 254.821. Daarnaast betaalt Woonveste nog servicekosten, die worden in rekening gebracht op basis van nacalculatie.

4. Wat is de resterende boekwaarde van het Woonveste-deel na de eerste huurperiode van vijftien jaar? En wat is het financiële effect als Woonveste de huur daarna niet verlengt?

Antwoord:

De boekwaarde is na afloop van de eerste huurperiode van 15 jaar €3,3 miljoen. Het financiële effect is afhankelijk van de invulling van de ruimte die na beëindiging van de huur beschikbaar komt. Indien wordt besloten de ruimte niet opnieuw te verhuren, bestaat het financiële effect uit de jaarlijkse exploitatiekosten van € 226.483, zoals opgenomen in het raadsvoorstel. Wordt het pand opnieuw verhuurd tegen dezelfde huurprijs dan heeft dit geen effect. Overigens wordt het pand zo ontworpen dat het deel van Woonveste goed afzonderlijk verhuurbaar is.

5: Er lijkt bovendien een rekenfout in het voorstel te staan Het voorstel zegt dat het gezamenlijke programma 6.284 m² BVO bedraagt. Vervolgens wordt gesteld dat daarvan 84% voor de gemeente is, oftewel 5.230 m², en 16% voor Woonveste, oftewel 994 m².

Maar: 5.230 + 994 = 6.224 m², niet 6.284 m². En 84% respectievelijk 16% van 6.284 m² is bovendien ongeveer 5.279 en 1.005 m².

Antwoord:

Er is geen sprake van een rekenfout in het raadsvoorstel. We constateren echter wel een typefout. De 5.230 m2 in de eerste alinea, bovenaan pagina 3, had moeten zijn 5.290 m2.

Bij de raadsinformatiebrief van 23 juni jl is een bijlage met het Programma van Eisen (PvE) en een ruimtestaat gedeeld (zie hieronder). Daaruit is te herleiden hoe de verdeling tot stand is gekomen en staat per ruimte aangegeven wie welk aandeel heeft in het gebruik en de kosten.
De verdeling 84%/16% kan dus niet 1 op 1 worden losgelaten op de totale m2 vloeroppervlakte.

	#mw	Flexfactor	# werkpl.
Medewerkers binnen de organisatie (minus buitendienst)	273	0,6	164
Medewerkers Bijeen	25	0,4	10
Jeugd en gezin	30	0,6	18
College B&W	6	0,6	4
Vacatuurruimte (d.d. maart 2024)	6	0,6	4
Woonveste	75	0,6	45
Inhuur van medewerkers	56	0,6	34
Totaal	471		278

Ruimte	aantal werk-plekken	aantal vergader-plekken	aantal ruimten	omvang per ruimte	m2 fno totaal	Gemeente	Woonveste
OPENBARE ZONE							
Publiekscentrum					251		
Ontvangst/ wachtgebied (front office)			1	120	120	100%	0%
Ontvangstbalie (front office)	3		1	20	20	70%	30%
Balie burgerzaken en BIJEN (front office)	2		4	12	48	100%	0%
Balie woonveste / baliezuil (front office)	2		1	8	8	0%	100%
Multifunctionele spreekkamer (4p) (front office)		4	1	10	10	70%	30%
Spreekkamer (4p) (front office)		4	2	10	20	100%	0%
Spreekkamer (6p) (front office)		6	1	15	15	100%	0%
EHBO/ ruistrimte/ gebedsruimte/ meditatie / opfrisruimte			1	10	10	84%	16%
SUBTOTAAL					251	232	19
SEMIOPENBARE ZONE							
Werkcafé					304		
Werkcafé	159		1	244	244	84%	16%
Keuken			1	60	60	84%	16%
Centraal vergadergebied					425		
Vergader ruimten (6p)		6	5	15	75	84%	16%
Vergader ruimten (8p)		8	3	20	60	84%	16%
Creatieve ruimte (10p)		10	2	25	50	84%	16%
Vergader ruimten (12p)		12	2	30	60	84%	16%
Vergader ruimten (15p)		15	2	38	75	84%	16%
Vergader ruimte (20p)		20	2	50	100	84%	16%
Pantry/ kopieerhoek (vergaderservice)			1	5	5	84%	16%
Raad					300		
Multifunctionele raadzaal			1	280	280	84%	16%
Opslag raadzaal			1	20	20	100%	0%
SUBTOTAAL					1029	866	164
PRIVE ZONE							
Variatie werkplekken					2.362		
Basiswerkplek (incl. aanvullende werkplekken)	197		197	12	2.362	100%	0%
Werkgebied burgerzaken en Bijeen					133		
Werkplekken back-office burgerzaken en Bijeen	10		1	80	80	100%	0%
Werkplekken KCC en belcentrum sociaal domein	6		1	48	48	100%	0%
Raan ruimte en kluus			1	5	5	100%	0%
Werkgebied bodes					24		
Werkplekken bodes	3		1	24	24	100%	0%
Werkgebied ICT					52		
Werkplekken ICT servicedesk	4	4	1	42	42	100%	0%
Opslag ICT			1	10	10	100%	0%
Werkgebied div					70		
Werkplekken div (incl. afsluitbare kasten en uittgtafels)	4		1	40	40	100%	0%
Centrale postkamer / repro / scanruimte			1	30	30	100%	0%
Werkgebied griffie					24		
Werkplek griffie	2	4	1	24	24	100%	0%
Werkgebied college B&W					79		
Collegekamer en tevens werkplek burgemeester	1	6	1	15	15	100%	0%
Werkplekken wethouders	4	1	48	48	48	100%	0%
Werkplekken bestuurssecretariaat	2		1	16	16	100%	0%
Werkgebied Woonveste					560		
Basiswerkplek	45		45	12	540	0%	100%
Repro			1	5	5	0%	100%
Diverse opslagruimtes (kantoortekenen, meubilair, schoonmaakartikelen)			1	15	15	0%	100%
Opslag					80		
Archief			1	20	20	100%	0%
Diverse opslagruimtes (kantoortekenen, meubilair, schoonmaakartikelen)			3	20	60	100%	0%
Overig					66		
Koff en ruistrimte			1	10	10	84%	16%
Kleed en doucheruimten			2	10	20	100%	0%
Repro			3	12	36	100%	0%
SUBTOTAAL					3.450	2888	562
TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK						4.730	3.986 744
OVERIGE RUIMTEN							
Sanitair (circa 1 sanitairblok per 500 m2 NO)			10	15	150	84%	16%
Mindervalidentoilet			4	5	20	84%	16%
Werkkasten (circa 1 per 1000 m2)			5	4	20	84%	16%
Serverruimte			1	30	30	100%	0%
Patchkast			2	9	18	50%	50%
Horizontale verkeersruimte			10%		473	84%	16%
SUBTOTAAL					711	595	116
TOTAAL NUTTIG VLOEROPPERVLAK						5.441	4.580 860
Technische ruimten + verticale verkeersruimten				5%	272	229	43
TOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK						5.713	4.809 903
Terra: constructie, wanddikte, schachten etc.				10%	571	481	90
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK GEWENST						6.284	5.290 994
				bruto/netto	1,33		

6: Het voorstel noemt gezamenlijke ontvangst, spreekkamers, werkcafé, vergaderruimten, raadzaal en ondersteunende voorzieningen als gedeeld gebruik.

- Hoeveel vierkante meter wordt door de samenwerking daadwerkelijk bespaard ten opzichte van twee afzonderlijke programma's?

Antwoord:

Dat is voor Woonveste niet te bepalen aangezien zij geen PvE hebben gemaakt voor het

geval zij gekozen zouden hebben voor zelfstandige huisvesting. Voor de gemeente betreft het 5.420 m² -/ 5.290 = 130 m² in oppervlakte te bouwen vierkante meters.

- *Hoeveel euro investeringsvoordeel levert die besparing concreet op? Wie krijgt financieel voordeel van gezamenlijk gebruikte ruimten: de gemeente, Woonveste of beide?*

Antwoord:

Het voordeel door gezamenlijke huisvesting op het krediet van de gemeente is 1,3 miljoen euro. Beide partijen hebben financieel voordeel omdat de gedeelde multifunctioneel ruimtes efficiënter kunnen worden gebruikt.

- *Betaalt Woonveste via de huur ook evenredig mee aan bijvoorbeeld raadzaal, entree, vergaderruimten en andere gemeentelijke voorzieningen die zij mede gebruikt?*

Antwoord:

Ja, zie het antwoord op vraag 5. Op basis van de ruimtestaat is een verdeling gemaakt voor het gebruik van iedere ruimte, welke als basis heeft gediend voor de kostenverdeling.

- *Waarom wordt de verdeelsleutel gebaseerd op aantallen medewerkers en niet op werkelijk exclusief en gezamenlijk ruimtegebruik?*

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 5. Er is een verdeling gemaakt op basis van aantal medewerkers voor gezamenlijk gedeelde ruimtes, maar ook op basis van exclusief gebruik voor bijvoorbeeld de privézones en balies.