



HeusdenTransparant

College van B&W Heusden

huisvesting Woonveste
d.t.v. Griffie Heusden

BEHANDELD DOOR

A. Aarts

ONDERWERP

Aanvullend krediet

ONS NUMMER

HT2026__

UW BRIEF DD

N.v.t.

BIJLAGE(N)

Geen

DATUM

07-09-2026

Geacht college,

Aanleiding

De raad wordt gevraagd een aanvullend krediet van € 5,42 miljoen beschikbaar te stellen voor de huisvesting van Woonveste in het nieuwe gemeentehuis aan de Wolput. Volgens het raadsvoorstel ontwikkelt, realiseert en financiert de gemeente het gehele pand en wordt Woonveste huurder voor een initiële periode van 15 jaar, met mogelijke verlengingen van vijf jaar.

Heusden Transparant Verbindt ziet meerwaarde in het onderzoeken van gezamenlijke huisvesting, maar vindt dat de raad vóór het nemen van een investeringsbesluit van deze omvang de financiële, ruimtelijke en juridische uitgangspunten volledig moet kunnen controleren. In het voorstel vallen verschillen op tussen de genoemde vloeroppervlakten en de verdeelsleutel. Daarnaast is zonder de onderliggende ruimtestaat, HEVO-berekeningen, marktconformiteitsonderbouwing en concept-huurovereenkomst niet zelfstandig vast te stellen of de huurinkomsten de extra investering en de bijbehorende eigenaarsrisico's daadwerkelijk dekken.

De onderstaande vragen zijn daarom gericht op de rekenkundige onderbouwing, de ontwikkeling van de kosten per vierkante meter, de relatie tussen investering en huur, de fiscale en juridische gevolgen van de verhuurconstructie, parkeren, beveiliging en de risico's die na afloop van de eerste huurperiode bij de gemeente achterblijven.

POSTADRES: NORBERTUSPLEIN 2
5251 EE VLIJMEN
TEL.: 06 53551703
EMAIL: INFO@HEUSDENTRANSPARANT.NL
WEBSITE: WWW.HEUSDENTRANSPARANT.NL

Oppervlakte, ruimteprogramma en investeringskosten

1. Rekenkundige aansluiting vloeroppervlak

Hoe verhouden de genoemde 6.284 m² BVO, de verdeelsleutel 84%/16% en de genoemde 5.230 m² voor de gemeente respectievelijk 994 m² voor Woonveste zich rekenkundig tot elkaar? $5.230 + 994$ bedraagt immers 6.224 m² en niet 6.284 m². Daarnaast bedraagt 84% van 6.284 m² circa 5.279 m² en 16% circa 1.005 m². Kan het college exact aangeven waar het verschil van 60 m² uit bestaat, welke oppervlaktes juist zijn en welke oppervlaktes daadwerkelijk als financiële grondslag voor investering, huur en kostenverdeling zijn gebruikt?

2. Volledige ruimtestaat

Kan vóór besluitvorming de volledige ruimtestaat worden verstrekt, waarbij per ruimte wordt aangegeven: BVO, VVO, exclusief gemeentelijk gebruik, exclusief gebruik door Woonveste, gedeeld gebruik, toegepaste verdeelsleutel en het oppervlak dat als grondslag voor huur en servicekosten wordt gebruikt?

3. Toegevoegd vloeroppervlak versus aanvullend krediet

Het eerder vastgestelde ruimteprogramma voor uitsluitend de gemeente bedroeg 5.420 m² BVO. Het gezamenlijke programma wordt volgens het huidige voorstel 6.284 m² BVO, een toename van 864 m². Waarom is voor deze uitbreiding een aanvullend krediet van € 5,42 miljoen noodzakelijk? Kan dit bedrag volledig worden uitgesplitst naar bouwkosten, installaties, inrichting, grond, adviseurs- en ontwerpkosten, indexering, risicoreserveringen, btw, parkeren, terreinvoorzieningen, beveiliging/ICT en overige bijkomende kosten?

4. Ontwikkeling kosten per m²

Op basis van het voorstel bedraagt het aanvullende krediet circa $\text{€ } 5.420.000 / 864 \text{ m}^2 = \text{€ } 6.273$ per extra gerealiseerde m² BVO. Kan het college deze actuele investeringsprijs per m² vergelijken met alle eerdere ramingen voor de nieuwbouw aan de Wolput, op hetzelfde prijspeil en volgens dezelfde kostendefinitie? Graag per raming: totaal BVO, totale investering, investering per m² BVO, prijspeil, toegepaste bouwkostenindex en verschil ten opzichte van de actuele raming. Welk deel van de stijging is uitsluitend indexatie en welk deel betreft een feitelijke stijging van de kosten per m²?

5. Synergievoordeel kwantificeren

Het voorstel noemt een ruimtelijk synergievoordeel. Kan het college dit concreet kwantificeren? Hoeveel m² zou Woonveste nodig hebben bij zelfstandige huisvesting, hoeveel m² wordt door gedeeld gebruik bespaard en welk investeringsvoordeel ontstaat daardoor voor de gemeente respectievelijk Woonveste?

Huur, kostendekking en exploitatie

6. Grondslag van de basishuur

De basishuur bedraagt € 254.821 per jaar, prijspeil 2029. Over welk exact oppervlak betaalt Woonveste huur en betreft dit BVO of VVO? Hoeveel daarvan betreft exclusieve ruimte en hoeveel betreft een aandeel in gedeelde ruimten? Welke huurprijs per m² is gehanteerd en hoe verhoudt dit oppervlak zich tot de genoemde 994 m² voor Woonveste en de fysieke uitbreiding van 864 m²?

7. Marktconformiteit

Kan vóór besluitvorming de onafhankelijke taxatie of marktconformiteitsonderbouwing worden verstrekt waaruit blijkt dat de basishuur van € 254.821 per jaar marktconform is? Graag daarbij de gehanteerde huurprijs per m², vergelijkingsobjecten, kwaliteits- en liggingcorrecties, looptijd, eventuele incentives, parkeercomponent, grondcomponent, indexering en peildatum vermelden.

8. Dekkingsmodel eerste 15 jaar

De initiële huurperiode bedraagt 15 jaar. Zonder indexering bedraagt de basishuuropbrengst in die periode circa € 3,82 miljoen, tegenover een aanvullende gemeentelijke investering van € 5,42 miljoen. Kan het college inzichtelijk maken over welke economische en financiële looptijd deze investering wordt afgeschreven, welke boekwaarde en restwaarde na 15 jaar resteert, welk deel van de investering gedurende de eerste 15 jaar via de huur wordt gedekt en welk deel afhankelijk is van huurinkomsten of restwaarde ná de eerste 15 jaar?

9. Scenario vertrek Woonveste na 15 jaar

Welk financieel resultaat resteert voor de gemeente indien Woonveste na de contractueel gegarandeerde eerste 15 jaar niet verlengt? Graag inzicht in de resterende boekwaarde, jaarlijkse kapitaallasten, minimaal benodigde huurprijs voor een opvolgende huurder, gehanteerde leegstandsperiode, verhuur- en aanpassingskosten en het effect op de gemeentelijke begroting.

10. Volledige kasstroom gehele economische levensduur

Kan een kasstroom- en exploitatiemodel worden verstrekt over de gehele gehanteerde economische levensduur van het aan Woonveste toe te rekenen deel, met daarin ten minste: investering, basishuur, indexering, rente, afschrijving, groot en klein onderhoud, vervangingsinvesteringen, belastingen, verzekeringen, beheer, schoonmaak, energie, beveiliging, niet-verrekenbare btw, parkeer- en terreinlasten, leegstand, restwaarde en het netto financiële resultaat voor de gemeente?

11. Exploitatiekosten en servicekosten

Het voorstel noemt € 45.364 aan overige exploitatiekosten, waaronder verbruik, onderhoud en schoonmaak, en daarnaast circa € 37.454 aan servicekosten die via nacalculatie aan Woonveste worden doorberekend. Kan het college beide bedragen volledig uitsplitsen en aangeven welke kosten in beide bedragen voorkomen? Hoe is geborgd dat dezelfde kosten niet dubbel als dekking worden meegenomen?

12. Eigenaarslasten versus gebruikerslasten

Kan per kostensoort worden aangegeven of deze voor rekening komt van de gemeente als eigenaar/verhuurder, Woonveste als huurder, gezamenlijk wordt gedragen of via servicekosten wordt doorbelast? Graag in ieder geval voor groot onderhoud, dagelijks onderhoud, installaties en vervanging daarvan, gebouwverzekering, belastingen, energie, schoonmaak, beveiliging, ICT-infrastructuur, terreinbeheer en parkeerplaatsen.

13. Extra buffer van circa € 1,3 miljoen

Het voorstel stelt dat door gezamenlijke huisvesting een extra buffer van circa € 1,3 miljoen ontstaat binnen het totaal beschikbare krediet. Kan exact worden toegelicht hoe deze € 1,3 miljoen wordt berekend, of dit daadwerkelijk vrij beschikbaar krediet betreft dan wel een boekhoudkundig of exploitatie-effect, voor welke risico's deze buffer mag worden ingezet en wie het risico draagt indien deze ontoereikend blijkt?

BTW, huurrecht en corporatieregels

14. BTW-behandeling

Is in de businesscase uitgegaan van btw-belaste of btw-vrijgestelde verhuur aan Woonveste? Indien van btw-belaste verhuur wordt uitgegaan: op welke concrete fiscale analyse is gebaseerd dat aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan en is hierover extern fiscaal advies ingewonnen? Indien btw-vrijgesteld wordt verhuurd: welk bedrag aan niet-aftekbare of te herziene btw is in het krediet en de exploitatie verwerkt?

15. Risico wijziging btw-status

Is rekening gehouden met het risico dat de fiscale voorwaarden gedurende de looptijd wijzigen of niet langer worden gehaald? Wie draagt in dat geval het financiële risico en is dit contractueel bij Woonveste neergelegd?

16. Definitieve huurovereenkomst

Waarom wordt de raad gevraagd het volledige aanvullende krediet beschikbaar te stellen terwijl de definitieve langdurige huurovereenkomst volgens het voorstel nog moet worden gesloten? Welke financiële en juridische kernvoorwaarden zijn reeds bindend vastgelegd en welke kunnen nog wijzigen? Kan het concept van de beoogde huurovereenkomst vóór besluitvorming aan de raad worden verstrekt?

17. Rechten en verplichtingen huurder/verhuurder

Welke rechten en verplichtingen worden in de huurovereenkomst opgenomen ten aanzien van onderhoud, gebreken, aanpassingen, indexering, opzegging, verlenging, schade, verzekeringen, onderhuur, reorganisatie of fusie, terugbouw/herstel en ontruiming? Heeft het college juridisch laten beoordelen welke risico's na afloop van de huurtermijn bij de gemeente als verhuurder blijven liggen?

18. Woningwet en toezicht woningcorporaties

Welke regels en goedkeuringsvereisten zijn voor Woonveste van toepassing op deze langjarige huurverplichting, waaronder waar relevant de Woningwet, Autoriteit woningcorporaties, WSW, DAEB/niet-DAEB-regels, het eigen investeringsstatuut, treasurybeleid en governancevoorschriften? Kan tevens de goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Woonveste worden verstrekt, inclusief eventuele voorwaarden of voorbehouden?

Parkeren, veiligheid, privacy en verzekering

19. Actualisatie parkeren en verkeer

Is het verkeers- en parkeeronderzoek geactualiseerd nu Woonveste daadwerkelijk onderdeel wordt van het gebouw? Graag daarin afzonderlijk meenemen: medewerkers van gemeente en Woonveste, bezoekers van beide organisaties, raads- en commissievergaderingen, overige bijeenkomsten, gelijktijdige piekmomenten en toekomstige woningbouw in de omgeving. Kan de toegepaste parkeernorm en de berekende piekbelasting worden verstrekt?

20. Kosten en toerekening parkeerplaatsen

Hoeveel parkeerplaatsen zijn direct of indirect noodzakelijk door toevoeging van Woonveste? Wat bedragen de aanleg-, grond-, laad-, beheer-, onderhouds- en verlichtingskosten daarvan? Zijn deze kosten opgenomen in de € 5,42 miljoen en betaalt Woonveste hiervoor afzonderlijk of via huur/servicekosten? Indien niet, waarom worden deze kosten niet aan Woonveste toegerekend?

21. Informatiebeveiliging en privacy

Welke aanvullende bouwkundige, organisatorische en ICT-beveiligingsmaatregelen zijn noodzakelijk doordat twee zelfstandige organisaties met eigen vertrouwelijke persoonsgegevens en systemen gebruikmaken van publieke, gedeelde en privéruimten? Is reeds een BIO-/AVG-/security-by-designanalyse uitgevoerd of gepland, met aandacht voor fysieke toegangsbeveiliging, zonering, bezoekersstromen, ICT- en serverruimten, archieven, printers, gedeelde spreekkamers, cameratoezicht en incidentmanagement? Welke extra investerings- en exploitatiekosten vloeien hieruit voort en zijn deze opgenomen in de € 5,42 miljoen?

22. Aansprakelijkheid en verzekeringen

Wie draagt de aansprakelijkheid en verzekeringslast in publieke en gedeelde zones en bij schade aan ICT, dossiers, inventaris, eigendommen van bezoekers, letselschade, brand, water, diefstal of beveiligingsincidenten? Zijn de bijbehorende premies, eigen risico's en eventuele aanvullende beveiligingsmaatregelen volledig in de exploitatie opgenomen en welk deel wordt aan Woonveste toegerekend?

23. Netcongestie en brand-/explosieaandachtsgebied

Het voorstel noemt netcongestie en aanvullende eisen vanwege het brand- en explosieaandachtsgebied als financiële risico's. Welke bedragen zijn hiervoor reeds opgenomen in het aanvullende krediet en welke bedragen zijn nog niet geraamd? Indien extra investeringen nodig blijken, welk deel wordt aan Woonveste toegerekend en welk deel blijft voor rekening van de gemeente?

Informatiepositie van de raad

24. Onderliggende stukken vóór besluitvorming

Kan de gemeenteraad vóór besluitvorming beschikken over de volledige samenwerkingsovereenkomst, het aangevulde PvE, de volledige ruimtestaat, de HEVO-investerings- en exploitatieberekeningen, de marktconformiteits-/huurwaardebepaling, de fiscale/btw-analyse, het actuele parkeeronderzoek, de integrale risicoanalyse, de goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Woonveste en het concept van de langdurige huurovereenkomst?

25. Budgetrecht en controleerbaarheid

Indien één of meer van deze stukken vóór de raadsvergadering niet worden verstrekt: op basis van welke informatie acht het college de gemeenteraad dan in staat om de financiële risico's, marktconformiteit, kostendekkendheid en langjarige verplichtingen zelfstandig te beoordelen en zijn budgetrecht zorgvuldig uit te oefenen?

26. Eindbeeld financiële neutraliteit

Kan het college ondubbelzinnig bevestigen dat de toevoeging van Woonveste over de volledige economische levensduur van de investering per saldo geen aanvullende structurele lasten voor de gemeente veroorzaakt, óók wanneer rekening wordt gehouden met financiering, afschrijving, onderhoud, vervangingsinvesteringen, belastingen, verzekeringen, btw, parkeren, beveiliging, leegstand en restwaarde? Zo ja, kan deze conclusie met de volledige onderliggende berekening worden aangetoond?

Verzoek om wijze van beantwoording

Wij verzoeken het college de antwoorden waar mogelijk te voorzien van concrete bedragen, oppervlaktes, prijspeilen, rekenmethoden en verwijzingen naar de onderliggende stukken. Indien een gevraagd document of een gevraagde berekening niet bestaat of nog niet definitief beschikbaar is, verzoeken wij dit per onderdeel expliciet te vermelden. Waar bedragen op verschillende prijspeilen zijn gebaseerd, verzoeken wij deze voor een zuivere vergelijking tevens op éénzelfde prijspeil weer te geven.

Voor zover het college bepaalde gevraagde informatie geheel of gedeeltelijk niet verstrekt, verzoeken wij per afzonderlijk onderdeel te motiveren op welke grond dit gebeurt en, indien van toepassing, of de informatie vertrouwelijk aan de raad kan worden verstrekt.

A. Aarts
Raadslid