

Beantwoording technische vragen Heusden Transparant Verbindt IV Bestuur 8 september 2026
agendapunt 8 aanvullend krediet nieuwbouw gemeentehuis

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?

Antwoord: 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.

	#m	Fluxfactor	# werkgp.
Medewerkers binnen de organisatie (minus buitendienst)	273	0,6	164
Medewerkers Bijen	25	0,4	10
Inuigd 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%
Ontvangstballe (front office)	3		1	20	20	70%	30%
Balle burgerzaken en BIJEN (front office)	2		4	12	48	100%	0%
Balle 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)			2	10	20	100%	0%
Spreekkamer (6p) (front office)		6	1	15	15	100%	0%
EHBO/ rustruimte/ gebedsruimte/ meditatie / opfrisruimte			1	10	10	84%	16%
SUBTOTAAL					251	232	19
SEMIOOPENBARE ZONE							
Werkcafe	159		1	244	244	84%	16%
Kruken			1	60	60	84%	16%
Centraal vergadergebied					425		
Vergaderruimten (6p)		6	5	15	75	84%	16%
Vergaderruimten (8p)		8	3	20	60	84%	16%
Creative ruimte (10p)		10	2	25	50	84%	16%
Vergaderruimten (12p)		12	2	30	60	84%	16%
Vergaderruimten (15p)		15	2	38	75	84%	16%
Vergaderruimte (20p)		20	2	50	100	84%	16%
Pantry/ kopierhoek (vergaderservice)			1	5	5	84%	16%
Raad					300		
Multifunctionele raadzaal			1	280	280	84%	16%
Opslag raadzaal			1	20	20	100%	0%
SUBTOTAAL					1022	768	124
PRIVE ZONE							
Variatie werkplekken					2.362		
Basiswerkplek (incl. aanvullende werkplekken)	197		197	12	2.362	100%	0%
Werkgebied burgerzaken en Bijen					133		
Werkplekken back-office burgerzaken en Bijen	10		1	80	80	100%	0%
Werkplekken KCC en belcentrum sociaal domein	6		1	48	48	100%	0%
Raas ruimte en kluis			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 die					70		
Werkplekken div (incl. afsluitbare kasten en uitlogafels)	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 levers werkgemeester	1	6	1	15	15	100%	0%
Werkplekken wethouders	4		1	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 (kantoorartikelen, meubilair, schoonaankartikelen)			1	15	15	0%	100%
Opslag					80		
Archief			1	20	20	100%	0%
Diverse opslagruimtes (kantoorartikelen, meubilair, schoonaankartikelen)			3	20	60	100%	0%
Overig					66		
Koff en rustruimte			1	10	10	84%	16%
Kleed en doucheruimten			2	10	20	100%	0%
Repro			3	12	36	100%	0%
SUBTOTAAL					8.450	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%
Minderwaardigtoilet			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					473	84%	16%
SUBTOTAAL					711	599	112
TOTAAL NUTTIG VLOEROPPERVLAK					5.441	4.580	860
Technische ruimten + verscale verkeersruimten			5%		272	229	43
TOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK					5.713	4.809	903
Terra, constructie, wanddikte, scheidingswanden etc.					10%	481	80
TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK GEWENST					6.284	5.290	994
					bruto/netto		

We constateren in het raadsvoorstel echter wel een typfout. De 5.230 m² in de eerste alinea, bovenaan pagina 3, had moeten zijn 5.290 m². Dat verklaart het verschil van 60 m².

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?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 1.

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?

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

4. Ontwikkeling kosten per m²

Op basis van het voorstel bedraagt het aanvullende krediet circa € 5.420.000 / 864 m² = € 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?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 3. Er is rekening gehouden met een indexeringspercentage van 3% in 2026 en voor de jaren 2027 en verder is rekening gehouden met 2,5% per jaar, over alle kosten. Voor het vergelijk met de eerdere raming van de nieuwbouw voor het gemeentehuis verwijzen wij naar het document Investeringsbedrag HEVO dat op 16 juni 2025 eveneens voor de raadsleden en fractieondersteuners onder geheimhouding ter inzage is gelegd.

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?

Antwoord: Woonveste heeft geen PvE gemaakt voor het geval zij gekozen zouden hebben voor zelfstandige huisvesting, de gevraagde m² zijn derhalve niet beschikbaar omdat de verkenning zich richtte op gezamenlijke huisvesting. Voor het ruimtelijk synergievoordeel wordt verwezen naar bovenstaande ruimtestaat. 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.

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?

Antwoord: Zie de ruimtestaat behorende bij het PvE bij vraag 1. Per ruimte is een verdeling in gebruik gemaakt, dat de basis is voor de doorberekening van de kosten in de huurprijs voor Woonveste. Zie art. 4 lid 2 van de [samenwerkingsovereenkomst](#) huur Woonveste-Heusden, behorende bij het collegebesluit van 23 juni 2026.

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.

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, oftewel € 296,31 per m² nuttig vloeroppervlakte. Daarnaast betaalt Woonveste nog servicekosten, die worden in rekening gebracht op basis van nacalculatie.

Op basis van [NVM Kantorenmarkt Rapport De feiten, trends & analyses van 2026](#) kan worden geconcludeerd dat deze huurprijs boven de marktconforme huur in o.a. de regio Den Bosch en Eindhoven ligt.

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?

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.

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.

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 8.

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?

Antwoord: Nee, met dien verstande dat er momenteel een samenwerkingsovereenkomst tussen Woonveste en gemeente is gesloten met de intentie tot het aangaan van een huurovereenkomst. Op basis van de ruimtestaat uit het PvE en een raming van de aanvullende investering is de huurprijs bepaald en is een voorlopige inschatting van de servicekosten opgesteld. De komende periode volgt de verdere uitwerking van de gezamenlijke huisvesting op basis van de verdere uitwerking van het ontwerp. De servicekosten worden in rekening gebracht op basis van nacalculatie.

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?

Antwoord: In onze exploitatie zijn de **totale** exploitatiekosten van het gebouw opgenomen bestaande uit onze kapitaallasten en de overige exploitatiekosten. De overige exploitatiekosten waaronder nutskosten, onderhoud en schoonmaak zijn gebaseerd op de norm hiervoor van HEVO.

De huur bestaat uit twee componenten een basisbedrag én een vergoeding voor servicekosten.

De vergoeding voor servicekosten is de hiervoor geldende nvo norm die ook in de samenwerkingsovereenkomst is opgenomen onder art. 4 lid 2. De vergoeding voor de servicekosten dient om een deel van overige exploitatiekosten af te dekken. Het restant van de overige exploitatiekosten en de kapitaallasten dienen afgedekt te worden door het basisbedrag van de huursom. Er is dus geen sprake van een dubbele dekking.

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.

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 10.

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?

Antwoord: De extra buffer ontstaat doordat Woonveste en de gemeente gezamenlijk bepaalde ruimtes gebruikt en Woonveste 16% van de investering draagt. Het betreft o.a. de volgende ruimtes: Centrale ontvangstbalie, spreekkamers, het werkcafé en de keuken, centraal vergadergebied, raadszaal en ondersteunende voorzieningen zoals de EHBO-/rustruimte, gebedsruimte, kolfruimte, sanitaire voorzieningen (incl. MIVA), en algemene ruimten zoals verkeersroutes en werkkasten. Het is een extra buffer als gevolg van het synergievoordeel binnen het totaal beschikbare krediet. Gemeente Heusden is bouwheer en verantwoordelijk voor de beheersmaatregelen van risico's zoals vermeld in het raadsvoorstel.

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-afrekbare of te herziene btw is in het krediet en de exploitatie verwerkt?

Antwoord: Er is uitgegaan van btw-vrijgestelde verhuur en gerekend met een kostenverhogend percentage van 21% btw. Het btw bedrag ligt onder geheimhouding ter inzage bij de griffie. Er is hierover extern fiscaal advies ingewonnen.

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?

Antwoord: Nee, gedurende de looptijd bestaat altijd het risico dat wet- en regelgeving wijzigt of dat niet langer aan de voorwaarden voor een bepaald fiscaal regime wordt voldaan. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het btw-regime wijzigt. Omdat we uitgaan van 100% kostenverhogende btw is het risico op kostenstijging als gevolg van wijzigingen in de btw sfeer zeer beperkt tot nihil.

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?

Antwoord: Het aanvullende krediet is nodig voor de bouw (2028/2029) vooruitlopend op de ingangsdatum van de huurovereenkomst op moment van ingebruikname. Ter dekking van de kosten is de samenwerkingsovereenkomst huur Woonveste-Heusden gesloten met daarin de bindende intentie tot het aangaan van een huurovereenkomst, waarbij enkele kernvoorwaarden overeen zijn gekomen.

Voor de huurovereenkomst wordt het ROZ-model Huurovereenkomst Kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW gehanteerd. Nee, er kan in deze fase van het project nog geen huurovereenkomst 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?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 16.

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?

Antwoord: Het eerste deel van de vraag sturen we door aan Woonveste.

Op 22 juli 2026 heeft de adviseur van Woonveste namens directeur/bestuurder ambtelijk per mail laten weten dat de RVC akkoord is. Intussen is ook de mogelijkheid tot ontbinding van de samenwerkingsovereenkomst op 1 augustus verlopen en niet ingeroepen.

RE: Besluitvorming RVC voor 1 augustus 2026



Aan [redacted]
CC [redacted]



22-7-2026

De afzender [redacted] is afkomstig van buiten uw organisatie.

Beste [redacted]

We hebben contact gehad met Ernst en de RvC is akkoord.

Met vriendelijke groet,

LARIDE
hart voor huisvesting

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?

Antwoord: Zoals gebruikelijk wordt uitgegaan van de Nota parkeernormen Heusden 2016. Dat is het uitgangspunt zoals verwerkt in het Programma van Eisen. Wij verwijzen voor een nadere duiding naar [hoofdstuk 7 Buitenruimte \(pag.10\)](#).

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?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 19. De kosten voor de buitenruimte zijn onderdeel van de totale investering en worden doorberekend in de huur.

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?

Antwoord: In de Programma's van Eisen van gemeente en Woonveste wordt uitgegaan van een openbare en semi openbare zone welke gezamenlijk worden gebruikt én een privézone voor zowel Woonveste, als gemeente. Op basis daarvan zijn de ramingen opgesteld. Binnen zowel de ruimtelijke/functionele als financiële kaders is de architect aan de slag richting een structuurontwerp waarbij invulling wordt gegeven aan aspecten zoals o.a. privacy, zicht- en looplijnen, veiligheid, gebruik, toegang etc.

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?

Antwoord: De gemeente is verantwoordelijk voor de opstalverzekering. Woonveste dient een verzekering af te sluiten voor haar inboedel. Beide organisaties hebben een eigen aansprakelijkheidsverzekering.

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?

Antwoord: Voor deze specifieke risico's zijn geen bedragen geraamd. Door het samengaan met Woonveste ontstaat voor de gemeente een extra buffer in het totaal beschikbaar gestelde krediet ten opzichte van het raadsbesluit van juni 2025 van ca. 1,3 miljoen euro om de risico's van de nieuwbouw op te vangen.

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?

Antwoord: Zie de eerdere beantwoording. De stukken (zijn al openbaar beschikbaar gesteld en raadpleegbaar via de toegevoegde linkjes. Aanvullend wordt onder geheimhouding de kostenraming ter inzage gelegd.

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?

Antwoord: Het college heeft in een korte tijd alle vragen beantwoord en de gevraagde informatie verstrekt ter voorbereiding op de informatievergadering Bestuur en besluitvorming in de raad.

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?

Antwoord: Dit betreft geen technische vraag, maar eerder een politieke vraag. Het college heeft haar afwegingen om te komen tot dit voorstel toegelicht in het raadsvoorstel. Dat is niet louter een financiële, maar een bredere afweging geweest. De uitkomsten van de verkenning voor gezamenlijke huisvesting dient meerdere doelen, zoals met u is gedeeld in een [raadsinformatiebrief](#). Het is een meerwaarde voor de dienstverlening aan onze inwoners, draagt bij aan de volkshuisvestelijke opgave en leidt tot synergievoordelen in de samenwerking. Financieel gezien staat er de eerste 15 jaar na ingebruikname een marktconforme huur tegenover de gevraagde aanvullende investering en creëren we daarmee ook een financieel buffer voor eventuele risico's.

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.

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 24.