

---

|                               |                               |
|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>              | Centrale huisvesting gemeente |
| <b>Portefeuillehouder</b>     | De heer M.B. van Esch         |
| <b>Datum raadsvergadering</b> | 24 juni 2025                  |
| <b>Aantal bijlagen</b>        | 5                             |

---

## Samenvatting

Heusden bouwt aan de toekomst. Een gemeente waar we samen thuis zijn, waar iedereen kans heeft op passende woonruimte en met een gemeentebestuur dat een plek heeft midden in de samenleving. We zien kansen voor de toekomst en willen meer ruimte voor woningbouw vrijmaken. Door het verplaatsen van de beide gemeentehuizen in Vlijmen en Drunen naar een nieuwe locatie aan de Wolput, creëren we een win-winsituatie omdat er ruimte ontstaat 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. Daarmee spelen we in op de grote vraag naar betaalbare en passende woningen in onze gemeente.

Met het realiseren van een meer centraal gelegen gemeentehuis ontstaat een domino-effect voor nieuwe woningbouwlocaties. Niet alleen in de centra van Drunen en Vlijmen, op de plek van de huidige gemeentehuizen. Het is dan ook mogelijk om de locaties van de bibliotheek en De Korf in Vlijmen vrij te spelen omdat woningbouw op de locatie van het huidige gemeentehuis Vlijmen er kan worden gecombineerd met een maatschappelijke functie.

Verder ontstaat zo de mogelijkheid om versneld invulling te geven aan de gebiedsverkenning Vlijmen-West omdat het te bouwen gemeentehuis een gunstig effect heeft op de geluidscontour van de A59. Ten slotte ligt ook de mogelijkheid op tafel dat Woonveste haar kantoor verhuist naar de Wolput. Dit wordt gezamenlijk nader verkend. Mocht dit doorgaan dan komt ook de huidige kantoorlocatie van Woonveste in Drunen in aanmerking voor herontwikkeling.

Met een centrale huisvesting op een nieuwe plek zorgen we voor een toekomstbestendige publieksfunctie en een duurzame (werk)plek voor het bestuur en de gemeentelijke organisatie die weer een hele tijd mee kan.

We zijn, na de eerdere op [12 juli 2022](#) bij de voorjaarsnota aangenomen moties, tot dit voorstel gekomen met als belangrijkste doel om extra woonruimte te realiseren. In de afgelopen periode hebben we scenario's in beeld gebracht, een programma van eisen uitgewerkt en een locatiestudie uitgevoerd. Dit voorstel gaat over de keuze om een sobere, maar doelmatige nieuwbouw voor het bestuur en de gemeentelijke organisatie te realiseren op een nieuwe locatie.

Wij stellen u voor te kiezen voor scenario 4, het realiseren van een nieuw gemeentehuis aan de Wolput in Vlijmen. Dit scenario vraagt om een investering van € 27.856.000. De jaarlijkse bruto exploitatielasten bedragen € 1.578.000.

## Aanleiding

Na uw eerdere besluiten over de toekomstige huisvesting van het gemeentebestuur en de gemeentelijke organisatie, en de uitwerking daarvan, is nu het moment gekomen om te kiezen voor één van de vier overgebleven scenario's.

In dit voorstel presenteren we het ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen voor de eerder geschetste vier scenario's, het verkeersonderzoek Vlijmen en de locatiestudie.

**Feitelijke informatie**Voorgeschiedenis

Tijdens de behandeling van de voorjaarsnota op [12 juli 2022](#) zijn twee moties aangenomen:

- Motie 1: Deze motie roept ons op om op zo kort mogelijk termijn, maar uiterlijk voor de begrotingsvergadering van november 2023 te komen met een aantal uitgewerkte scenario's voor ontwikkeling van woonruimtes in het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen. Zodat u kunt besluiten over het beste scenario, waarna dit kan worden uitgewerkt en uitgevoerd.
- Motie 2: Deze motie roept ons op om op zo kort mogelijk termijn, maar uiterlijk tijdens de begrotingsvergadering van november 2023, te komen met een aantal scenario's voor aanpassingen aan het gemeentehuis in Vlijmen. Omdat het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen gebruikt gaat worden voor woonruimte, moet er in Vlijmen voldoende werk- en ontmoetingsruimte komen voor de ambtenaren. De huidige raadszaal moet bij de plannen worden betrokken waarbij multifunctionaliteit leidend is.

De bedoeling van de moties was niet de realisatie van centrale huisvesting als een doel op zich. Maar een kans om een belangrijke bijdrage te leveren aan bestuurlijke ambities en een maatschappelijke bijdrage op het gebied van wonen, duurzaamheid en de dienstverlening:

- De bouw van nieuwe woningen heeft hoge prioriteit. Op basis van de omgevingsvisie richten we ons niet alleen op het huidige woningbouwprogramma, maar zijn we voortdurend op zoek naar nieuwe ontwikkellocaties voor jong en oud, starters en doorstromers.
- Beide gemeentehuizen moeten worden verduurzaamd en gemoderniseerd. De huidige dienstverlening is suboptimaal. Hiervoor is een investering noodzakelijk. Deze verduurzamings- en moderniseringsopgave kan bij de realisatie van centrale huisvesting optimaal worden meegenomen.

Ter uitvoering van deze twee moties hebben wij een studie naar de huisvesting van de gemeentelijke organisatie en realisatie van woonruimte in het achterste gedeelte van het gemeentehuis in Drunen laten uitvoeren. Op 3 oktober 2023 is een uitwerking van de hierna geschetste scenario's in een [raadsvoorstel](#) aan u gepresenteerd.

| Scenario 0                                                                        | Scenario 1<br>Renovatie Vlijmen<br>(huidige locatie)                                              | Scenario 2<br>Nieuwbouw<br>(Vlijmen, huidige locatie)                                                                                                                                            | Scenario 3<br>Huis voor de gemeente<br>(Vlijmen, huidige locatie)                                                                                                                                                                               | Scenario 4<br>Nieuwbouw<br>(op n.t.b. locatie)                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.470 m2 <a href="#">bvo</a>                                                      | 6.025 m2 <a href="#">bvo</a>                                                                      | 5.656 m2 <a href="#">bvo</a>                                                                                                                                                                     | 7.531 m2 <a href="#">bvo</a>                                                                                                                                                                                                                    | 5.656 m2 <a href="#">bvo</a>                                                                                                                                                                  |
| Handhaving beide locaties met uitvoering moties m.b.t. verduurzaming en raadszaal | Renovatie bestaand gemeentehuis Vlijmen met aanvullende nieuwbouw i.v.m. opheffen locatie Drunen. | Nieuwbouw op bestaande locatie gemeentehuis Vlijmen<br><br>Compleet ruimtprogramma i.v.m. opheffen Drunen;<br><br>3-laags compact, energieneutraal en circulair gebouw met parkeren op maaiveld. | Nieuwbouw op bestaande locatie gemeentehuis Vlijmen<br><br>Met uitbreiding ruimtprogramma door opheffen locatie Drunen<br><br>Toevoeging maatschappelijke/culturele functies;<br><br>Energie-neutraal en circulair gebouw met parkeren maaiveld | Nieuwbouw<br><br>Compleet ruimtprogramma i.v.m. opheffen Drunen;<br><br>3-laags compact, duurzaam gebouw met parkeren op maaiveld<br><br>Aankoop grond; Energie-neutraal en circulair gebouw. |

Om volledig te zijn, is het goed om hierbij te vermelden dat zowel in Vlijmen als Drunen de beide monumentale beeldbepalende gedeelten van de panden in stand blijven en een representatieve functie krijgen.

## Raadsbesluit 3 oktober 2023

Over deze scenario's heeft u op [3 oktober 2023](#) besloten:

- om een algemeen programma van eisen uit te werken, dat de huisvestingsbehoefte van medewerkers, ondersteuning van gewenste dienstverlening naar inwoners en behoefte aan gemeenschappelijke maatschappelijke ruimte voor belanghebbende partijen (voor samenwerking en ontmoeting) duidelijk en concreet in beeld brengt, zodat over het in uitvoering te nemen scenario (zoals beschreven in de scenariostudie centrale huisvesting) een weloverwogen keuze kan worden gemaakt;
- dat, gelet op de al langer lopende problematiek rondom het gebruik van twee gemeentehuizen in twee kernen en het belang van goed werkgeverschap, het doorpakken in het verbeteren van de gemeentelijke huisvesting noodzakelijk is. Met deze constatering kan scenario 0 (niets doen) komen te vervallen in de verdere beschouwingen en analyses.

## Programma van eisen

In de eerste half jaar van 2024 is vervolgens een ruimtelijk & functioneel en technisch programma van eisen gemaakt. Over de aanpak om te komen tot dit programma van eisen hebben we u in december 2023 met een [raadsinformatiebrief](#) geïnformeerd. Het programma van eisen bestaat uit een zogenaamd 'vlekkenplan', ruimtestaat en omschrijving (ordering per vlek en sfeerbepaling). Naast dit programma van eisen zijn de verkeerssituatie en de parkeerdruk voor de locatie Vlijmen in beeld gebracht (zie bijlage). Het programma van eisen en de uitkomsten van het onderzoek naar de verkeerssituatie en parkeerdruk zijn op 20 juni 2024 tijdens een thema-avond gepresenteerd.

## Verkeersonderzoek

Bij het onderzoek naar verkeerssituatie en parkeerdruk voor de locatie Vlijmen is scenario 3 getoetst omdat dit scenario qua verkeer en parkeren de meeste impact heeft. In het onderzoek zijn woningbouwplannen als De Grassen en Geerpark meegenomen. Naast de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) zijn ook toekomstige maatregelen als het afwaarderen van snelheden op de wegen rond het centrum hierin opgenomen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de verkeerstoenames op locaties rondom het gemeentehuis in Vlijmen, na samenvoegen van de gemeentehuizen, binnen de streefwaarde van de huidige wegtypes blijven. Daarnaast blijven alle wegvakken binnen de veiligheidsnormen. Het verkeer dat wordt gegenereerd door de maatschappelijke functies (scenario 3) past dus op het wegennet. Ook qua parkeren is de ruimte toereikend, met de aanbeveling in te zetten op een mobiliteitstransitie (fiets).

## Massastudie Drunen

Op 3 oktober 2023 is een motie aangenomen die ons oproept om ernaar te streven om in het eerste kwartaal van 2024 een stedenbouwkundige visie op te leveren met een ruimtelijk en functioneel programma voor het gebied gemeentehuis, parkeerplaats en brandweerkazerne in Drunen. Voor het centrum van Drunen is een massastudie uitgevoerd. We hebben deze op 4 juni 2024 met een [raadsinformatiebrief](#) aan u toegestuurd. Tijdens de thema-avond op 20 juni 2024 hebben we de massastudie nader aan u toegelicht. Een belangrijk deelproject is het realiseren van woningen op de locatie van het gemeentehuis in Drunen.

## Maatschappelijke partners

Scenario 3 gaat uit van 'inhuizing' van maatschappelijke partners. De bibliotheek Vlijmen staat positief tegenover een mogelijke inhuizing/verhuizing in dit scenario. Daarnaast zijn er eerste verkennende gesprekken gevoerd met De Ark en met De Korf.

Scenario 4 maakt het mogelijk om woningbouw met een maatschappelijke component in Vlijmen te realiseren. Met de bouw van een centraal gemeentehuis op een nieuwe locatie komt dan ook Woonveste als partner in beeld. Woonveste staat positief tegenover een mogelijk meer gezamenlijke ontwikkeling van kantoorruimte.

## Locatiestudie

Om scenario 4 goed in overweging te kunnen nemen is een locatiestudie uitgevoerd (zie bijlage). Tijdens deze studie zijn 27 potentiële locaties voor nieuwbouw van het gemeentehuis onderzocht. Een longlist met 27 locaties werd aan de hand van een set minimumeisen (zoals oppervlakte perceel, ligging en omgevingsverordening en geldende overeenkomsten) teruggebracht naar een shortlist met twaalf potentiële locaties. Deze locaties zijn op basis van een multi-criteria-analyse ten opzichte van elkaar gewogen. Hieruit volgt als voorkeurslocatie de Wolput in Vlijmen. Deze locatie is daarmee in beeld voor scenario 4.

## Stedenbouwkundige verkenning Vlijmen-West

We hebben op 20 mei jl. ingestemd met de gebiedsverkenning Vlijmen-West en u ontvangt hierover een raadsinformatiebrief. De gebiedsverkenning laat zien hoe het gebied zich op termijn kan ontwikkelen en welke keuzes daarbij mogelijk zijn. De verkenning fungeert daarmee als input voor een mogelijke ontwikkelrichting. In het studiegebied komen verschillende ontwikkelingen samen zoals woningbouwinitiatieven, waterberging en kantoren/gemeentehuis.

De realisatie van kantoren/gemeentehuis kan positief uitwerken op de haalbaarheid van woningbouwmogelijkheden in de rest van het gebied. Deze bebouwing heeft namelijk een geluidwerende werking op het achterliggende gebied.

## Vertaling programma van eisen (in m2 en €)

Het ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen is toegepast op de vier scenario's. Daarbij is getoetst hoe het programma van eisen kan worden vertaald binnen de voorliggende scenario's. Deze toets treft u als bijlage aan.

De gevolgen voor de ruimtestaat en voor de investerings- en exploitatielasten zijn in beeld gebracht. De investerings- en exploitatielasten zijn bij de scenariostudie, die u op 20 oktober 2023 heeft besproken, al in grote lijnen gepresenteerd. Met het programma van eisen kunnen we in de vertaling naar de scenario's een nog meer realistisch beeld schetsen. Dit beeld treft u op de volgende pagina aan.

|                                          | m2 BVO   | Investerings-<br>kosten 10 juli<br>2023 | m2 BVO   | Investerings-<br>kosten 20 juni<br>2024 | Exploitatielasten                 |
|------------------------------------------|----------|-----------------------------------------|----------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Scenario 1: Inpassing</b>             |          |                                         |          |                                         |                                   |
| Renovatie                                | 3.690 m2 | € 10,5 miljoen                          | 3.690 m2 | € 10,7 miljoen                          | €1,48 miljoen                     |
| Nieuwbouw                                | 2.335 m2 | € 11,1 miljoen                          | 2.099 m2 | € 10,1 miljoen                          |                                   |
| <b>Scenario 2: Nieuwbouw Vlijmen</b>     |          |                                         |          |                                         |                                   |
| Nieuwbouw                                | 5.656 m2 | € 26,4 miljoen                          | 5.420 m2 | € 25,6 miljoen                          | € 1,56 miljoen                    |
| <b>Scenario 3: Huis voor de gemeente</b> |          |                                         |          |                                         |                                   |
| Nieuwbouw                                | 7.443 m2 | € 34,4 miljoen                          | 6.730 m2 | € 31,5 miljoen                          | € 1,80 miljoen<br>€ 1,34 miljoen* |
| <b>Scenario 4: Nieuwbouw Wolput</b>      |          |                                         |          |                                         |                                   |
| Nieuwbouw                                | 5.656 m2 | € 27,4 miljoen                          | 5.420 m2 | € 26,5 miljoen                          | € 1,73 miljoen                    |

\*Relatief lage exploitatielasten door inbreng dekking maatschappelijke/culturele functies op basis van kostprijsdekkende huur ter waarde van € 460.000 per jaar (= inkomsten gemeente, wel risicopost)

### Woonveste

Ook bij Woonveste is de huisvesting van de organisatie (80 medewerkers) een actueel thema.

De mogelijkheid om te investeren in nieuwbouw aan de Wolput biedt Woonveste extra kansen.

Herontwikkeling van de huidige locatie is dan mogelijk.

Interessante vraag is of de gemeente en Woonveste de krachten kunnen bundelen, op een gezamenlijke kantoorlocatie, om synergievoordelen te behalen op het gebied van publieksdienstverlening (wonen, zorg en gemeentelijke producten bij dezelfde balie), gedeelde vergaderruimtes, spreekkamers en werkcafé. Woonveste staat er voor open om dat gezamenlijk te verkennen.

### Afweging

Het programma van eisen, de multicriteria-analyse en het verkeer- en parkeeronderzoek maken een vorm van objectieve weging mogelijk. Tijdens de thema-avond van 20 juni 2024 lieten de resultaten zien dat ieder scenario inhoudelijk passend te maken is. De onderlinge verschillen zitten in de investerings- en exploitatielasten, duurzaamheidsaspecten, mogelijkheden tot woningbouw en de doorlooptijd tot realisatie. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken hebben wij de afgelopen maanden een nader locatie-onderzoek verricht (scenario 4) en is er meer inzicht gegeven in het financieel meerjarenperspectief in relatie tot andere ambities. We denken na over de toekomst van onze gemeente. De impact van dit besluit zal nog lange tijd doorwerken. Scenario 4 komt daarom in beeld omdat dit het grootste en beste effect met zich meebrengt op het gebied van de woningbouwopgave, duurzaamheidsdoelstellingen, maatschappelijke doelstellingen en publieksdienstverlening.

## Woningbouw

Scenario 4 biedt de meeste vrijkomende locaties voor woningbouw. Door meer centraal een nieuw gemeentehuis te bouwen, komt er ruimte vrij voor de nieuwbouw van woningen. Niet alleen op de plek van de huidige gemeentehuizen in Vlijmen en Drunen. Er ontstaat ook een mogelijkheid om de locaties van de bibliotheek en De Korf in Vlijmen vrij te spelen, omdat woningbouw op de locatie van het huidige gemeentehuis Vlijmen gecombineerd kan worden met een maatschappelijke functie. Daar komt bij dat Vlijmen-West sneller kan worden ontwikkeld omdat het te bouwen gemeentehuis de geluidscontour van de A59 gunstig beïnvloedt.

Mocht ook Woonveste met hun kantoor richting Wolput willen verhuizen dan is herontwikkeling van hun huidige kantoorlocatie in Drunen ook mogelijk. Centrale huisvesting op een nieuwe plek (scenario 4) creëert zo ruimte voor de herontwikkeling van vijf en mogelijk zes locaties met in totaal ca. 900 extra woningen (60 locatie gemeentehuis Drunen, 60 locatie gemeentehuis Vlijmen, 24 locatie Woonveste, 29 locatie bibliotheek & De Korf Vlijmen, 750 locatie Vlijmen-West). Voor jong en oud, starters en doorstromers, spelen we zo in op de grote vraag naar betaalbare en passende woningen in onze gemeente.

Scenario 3 voorziet in vier potentiële ontwikkellocaties. Daarvoor zullen echter de realisatie van een geluidsvoorziening en de woningen bij Vlijmen-West naar alle waarschijnlijkheid extra tijd en geld kosten. Scenario 1 en 2 bieden twee potentiële ontwikkellocaties.

## Duurzaamheid

Zowel de scenario's 2, 3 en 4 gaan uit van een energieneutraal (ENG) en circulair gebouw conform de visie duurzame ontwikkeling.

Bij scenario 1 (renovatie en aanbouw Vlijmen) is bijna energieneutraal (BENG) het hoogst haalbare. Mocht er een nieuw perspectief komen voor de bibliotheek en De Korf dan vallen deze ook onder de categorie ENG in plaats van BENG.

## Verstandig vooruit

Heusden is een financieel gezonde gemeente en we zijn van plan dat te blijven. Daarbij moeten we laveren tussen ambities waarmaken en de lasten laag houden voor onze inwoners. Deze opgave hebben we ook meegenomen in de afweging om tot dit voorstel te komen.

'Verstandig vooruit' is het leidende principe in de voorjaarsnota 2024 en liep in de afgelopen maanden ook als rode draad door het traject richting een pakket aan ombuigingsmaatregelen voor de komende vier jaar. Dit betekent onder meer bestaande, zorgvuldig opgebouwde voorzieningen behouden en verder doorgaan met ambities mogelijk maken.

In oktober 2023 stelden wij u voor om scenario 3 uit te werken. We zien nu echter dat scenario 4 veel meer kansen biedt om onze ambitie op het gebied van woningbouw te realiseren, inclusief de realisatie van maatschappelijke functies in het centrum van Vlijmen. Zo kunnen we een win-win-situatie creëren. Dit scenario, een nieuw gemeentehuis aan de Wolput, past qua investerings- en exploitatielasten binnen de lijn 'verstandig vooruit' waarbij we circa 900 extra woningen én een toekomstbestendige en doelmatige huisvesting voor de gemeentelijke organisatie realiseren. Zo kunnen we onze inwoners goed ontvangen, optimale centrale dienstverlening bieden (en ook aan de keukentafel waar dat nodig is) en uiteraard u als raad goed faciliteren in de uitvoering van uw taken. Het onderzoek met Woonveste biedt daarbij extra kansen op het gebied van multifunctioneel gebruik en publieksdienstverlening.

## Subsidie Woningbouwimpuls (WBI)

Na de motie van 3 oktober 2023 is voor het centrum van Drunen een massastudie uitgevoerd. Deze massastudie geeft zicht op te realiseren woningen. Op basis van deze massastudie heeft onze gemeente € 1,4 miljoen subsidie toegekend gekregen voor de versnelling van de woningbouw in Drunen. Om deze subsidie volledig 'binnen te halen' moeten de komende 10 jaar diverse deelprojecten worden gerealiseerd. Een belangrijk deelproject is het realiseren van woningen op de

locaties gemeentehuis en Voorste Venne in Drunen. Het vrijspelen van de locaties in Drunen is onlosmakelijk verbonden met centrale huisvesting van de gehele gemeentelijke organisatie. Gelet op de voorwaardelijke realisatietermijnen die zijn gesteld aan de subsidie woningbouwimpuls moet de realisatie van de centrale huisvesting worden afgestemd op deze woningbouwplanning zodat een soepele overgang zonder tijdelijke huisvesting kan plaatsvinden. In de voorbereiding kunnen we zaken parallel aanpakken wat de doorlooptijd ten goede komt.

## Multicriteria-analyse

De multicriteria-analyse laat zien dat alle gepresenteerde scenario's verantwoord kunnen worden gerealiseerd. De scenario's zijn ten opzichte van elkaar gescoord. Het programma van eisen is te realiseren in alle gepresenteerde scenario's. In deze analyse scoren de scenario's 3 en 4 wat hoger dan scenario's 1 en 2. Scenario 3 is vanwege de daarmee gepaard gaande investerings- en exploitatielasten en het aspect kostendekkende huur versus subsidie minder voor de hand liggend geworden. Scenario 4 komt daarmee het beste uit de multicriteria-analyse.

## Afschrijvingstermijn

Zoals bij de scenariostudie is vermeld, is een afschrijvingstermijn van 50 jaar voor bouwkundige onderdelen in het nieuwbouwgedeelte een van de uitgangspunten. Dit wijkt af van de financiële verordening die 40 jaar voorschrijft. Een langere afschrijvingstermijn sluit echter beter aan bij de verwachte technische en economische levensduur van een kwalitatief hoogwaardige, duurzame en circulaire nieuwbouw.

## Voorstel

Gelet op bovenstaande afweging stellen we voor om te kiezen voor het realiseren van een nieuw gemeentehuis aan de Wolput en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen (zie hierna de paragraaf Inzet van middelen). Daarmee wordt maximaal ruimte vrij gemaakt voor woningbouw en kan in de realisering daarvan versnelling worden aangebracht. Wij stellen u daarbij ook voor om voor een deel van deze investering af te wijken van de financiële verordening, waar het de afschrijvingstermijn betreft.

## **Inzet van middelen**

### Investerings- en exploitatiekosten

Op basis van de uitgangspunten van Hevo van 20 juni 2024 bedragen de totale geïndexeerde investeringskosten op basis van start bouw 2027 voor scenario 4 € 27.856.000. De exploitatiekosten voor dit scenario bedragen dan € 1.578.000. De exploitatiekosten betreffen de totale kosten van het scenario en bevatten naast de kapitaallasten ad € 1.088.000 ook de huisvestingslasten zoals verbruik, onderhoud, schoonmaak, enz. ad € 490.000. De exploitatielasten wijken af van de tabel op pagina 5, omdat voor de kapitaallasten de binnen onze gemeente gehanteerde berekeningswijze is toegepast, die afwijkt van de door Hevo gehanteerde berekeningswijze. In het investeringsbedrag is geen rekening gehouden met tijdelijke huisvestingskosten. Er wordt van uitgegaan dat de huidige locaties in gebruik zullen blijven tot het moment van gereedkomen van de nieuwe huisvesting.

### Dekking

De exploitatielasten van € 1.578.000 zijn structurele kosten. Een deel van deze lasten wordt gedekt door voor een deel van de investering een storting vanuit de Algemene reserve in de bestemmingsreserve kapitaallasten te doen van € 6.939.000. In de meerjarenraming is al een onttrekking van € 6 miljoen opgenomen. Rekening houdend met andere ontwikkelingen en genomen besluiten die een onttrekking uit de Algemene reserve vragen, kan de extra onttrekking van € 939.000 worden gedaan waarbij de Algemene reserve nog steeds boven het minimale niveau blijft wat nodig is voor het weerstandsvermogen. Hiermee wordt dan € 381.000 van de exploitatielasten afgedekt, waarna nog € 1.197.000 resteert. Deze kosten kunnen voor € 494.000 worden gedekt door de vrijvallende kosten voor de gemeentehuizen Vlijmen en Drunen (exclusief monumentale gedeelte) die

zijn opgenomen in de meerjarenraming 2025 en verder. Verder komt er met dit voorstel een einde aan een suboptimale vorm van dienstverlening vanuit twee locaties. Daarom wordt er een verwacht efficiencyvoordeel ingerekend van € 100.000 op personeelslasten. Daarnaast is het gemeentehuis in Vlijmen opgenomen in de prioriteitenlijst om te verduurzamen. Dit budget is dan niet nodig en hierdoor kan, € 70.000, worden gedekt uit de beschikbare middelen voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed.

Recapitulerend leidt dit tot het volgende overzicht:

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Totale exploitatielasten                             | 1.578.000 |
| Dekking door onttrekking uit de algemene reserve     | -381.000  |
| Inzet stelpost verduurzaming (prio 11)               | -70.000   |
| Vrijvallende kosten gemeentehuizen Vlijmen en Drunen | -494.000  |
| Efficiencyvoordeel                                   | -100.000  |
| Structurele tekort                                   | 533.000   |

Het uiteindelijke structurele tekort ten opzichte van het begrotingssaldo bedraagt € 533.000. Deze kosten zullen op basis van de huidige planning voor het eerst in 2030 volledig op de begroting drukken. In het eerder in de begroting opgenomen scenario kwam dit neer op € 408.000. Deze afwijking wordt veroorzaakt door onder andere extra kapitaallasten over de benodigde grondverwerving in scenario 4, hogere kapitaallasten door indexatie van de investering door de latere start van de bouw dan waar eerst vanuit werd gegaan en het feit dat er bij scenario 3 een potentiële huuropbrengst was ingerekend, waarvan in het nu voorliggende scenario geen sprake is.

Naast de structurele lasten is er ook sprake van incidentele voor- en nadelen. Zo moeten op het moment van sloop van een deel van de gemeentehuizen in Drunen en Vlijmen en de bibliotheek in Vlijmen de resterende boekwaardes worden afgeboekt. Deze boekwaardes worden echter meegenomen als inbrengwaarde in de te openen grondexploitaties en leiden dus niet tot extra kosten voor dit project waarvan eerder wel was uitgegaan. Daarnaast zijn er dubbele lasten doordat enerzijds de huidige locaties nog worden gebruikt en er anderzijds rentelasten ontstaan tijdens de bouw van de nieuwe huisvesting. Hierbij wordt er dan vanuit gegaan dat de huidige locaties in gebruik blijven tijdens de nieuwbouw en er geen tijdelijke huisvesting elders nodig is. Hierdoor ontstaat met name doordat de boekwaardes van het gemeentehuis Vlijmen niet afgeboekt hoeven te worden een voordeel van € 336.000 in 2027 en in de jaren 2028 en 2029 een nadeel van respectievelijk € 84.000 en € 217.000 als gevolg van de rentelasten van de in aanbouw zijnde nieuwe huisvesting. Voorgesteld wordt om het incidentele voordeel van 2027 aan te wenden voor de incidentele nadelen die ontstaan in 2028 en 2029.

Bij scenario 4 komen vijf en mogelijk zes potentiële woningbouwlocaties in beeld. Hier is ook bij de toegekende subsidie voor de Woningbouwimpuls al rekening mee gehouden. De mogelijkheid om hieruit extra opbrengsten te genereren is sterk afhankelijk van de exacte programma's die er voor de locaties komen. Omdat in de woondeal wel wordt uitgegaan van betaalbare woningen, worden hier per saldo ook geen wezenlijke extra opbrengsten verwacht. En gezien het feit dat het incidentele opbrengsten betreft, zijn in dit stadium dan ook geen opbrengsten uit de herontwikkeling van deze locatie ingerekend ter dekking van de investering.

## Risico's

Er moet een procedure voor een Bopa (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) worden doorlopen om een nieuw gemeentehuis aan de Wolput te realiseren. Daarbij moet worden onderbouwd hoe de situering van een gemeentehuis passend is met een doorkijk naar de totale ontwikkeling van Vlijmen-West.

De gebiedsverkenning Vlijmen-West biedt hiervoor een basis. Bovendien is afstemming met Enexis noodzakelijk voor het gehele gebied.

Niet instemmen met een voorstel voor centrale huisvesting zou betekenen dat een aantal nieuwe, extra woningbouwlocaties niet doorgaat. Daarnaast betekent dit dat we onze diensten blijven verlenen vanuit twee locaties zoals we dat de afgelopen 28 jaar hebben gedaan. Beide locaties moeten dan worden verduurzaamd en op onderdelen gerenoveerd (scenario 0). Dit brengt ook behoorlijke kosten met zich mee. Een investering van € 17 miljoen is dan noodzakelijk. De hieruit voorvloeiende kapitaallasten bedragen € 706.000, waarvan € 70.000 gedekt zou kunnen worden uit de beschikbare middelen voor verduurzaming gemeentelijk vastgoed. Als hierbij ook wordt uitgegaan van een dekking van de lasten door een storting vanuit de Algemene reserve in de Reserve kapitaallasten van € 6 miljoen, zal het structurele tekort ten opzichte van het begrotingssaldo € 335.000 bedragen.

Dat betekent veel geld investeren in een suboptimale oplossing voor de thema's duurzaamheid, volkshuisvesting en dienstverlening.

Daarnaast lopen we ook het risico dat er minder woningen kunnen worden gerealiseerd dan is aangegeven bij de WBI-subsidie. Dit heeft tot gevolg dat mogelijk (een gedeelte) van de WBI-subsidie niet kan worden verzilverd.

## **Procedure / vervolgstappen**

De ondernemingsraad heeft een positief advies uitgebracht over centrale huisvesting van de gemeente. Daarbij heeft de ondernemingsraad aangegeven graag bij het vervolgproces betrokken te blijven.

Bij een positief besluit starten we de verkenning met Woonveste en de voorbereidingen richting realisatie.

## **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

## **Bijlagen:**

- Ruimtelijk & functioneel programma van eisen
- Technisch programma van eisen
- Inpassing scenario's
- Verkeersonderzoek locatie Vlijmen
- Locatieonderzoek scenario 4
- Overzichtskaart

De raad van Heusden in zijn openbare vergadering van 24 juni 2025;  
gezien het voorstel van het college van 20 mei 2025;  
gelet op de beraadslaging;

## **b e s l u i t :**

- te kiezen voor nieuwbouw van het gemeentehuis aan de Wolput in Vlijmen;
- het incidentele voordeel van 2027 in te zetten ter dekking van de incidentele nadelen die ontstaan in 2028 en 2029.
- hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 27.856.000;
- een storting te doen van de Algemene reserve in de bestemmingsreserve kapitaallasten van € 6.939.000;
- in afwijking van de financiële verordening een afschrijvingstermijn van 50 jaar te hanteren voor de bouwkundige delen van het nieuwe gemeentehuis;
- de hieruit voortvloeiende extra exploitatielasten, voor zover deze niet gedekt worden door de bestemmingsreserve kapitaallasten, voor € 70.000 ten laste van de stelpost 'Verduurzaming vastgoed geprioriteerde gebouwen' te brengen en het resterende financiële effect van € 533.000 te verwerken in de op te stellen meerjarenbegroting 2026 en verder.

de griffier,

de voorzitter,

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

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

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

drs. W. van Hees