

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Uitvoeringskrediet aanpassen, verduurzamen en herinrichten van het gemeentehuis Raadsvergadering 7 juli 2026

Partij	Vraag	Antwoord																		
	Wat zou de huurprijs per m2 worden als de kosten uitspreiden over 10 jaren?	De vraag om de investering om te rekenen naar een “huurprijs per m²” is begrijpelijk als referentie, maar vraagt wel om enige nuance. Uw vraag kunnen wij niet zuiver beantwoorden omdat wij geen huurprijs hanteren voor ons huidige gemeentehuis. Publiek versus commercieel Allereerst is het goed om te benadrukken dat een gemeentehuis qua functie en gebruik niet één-op-één vergelijkbaar is met een commercieel kantoorpand. Het gebouw vervult een publieke functie (dienstverlening, bestuur en ontmoeting) en een deel van de investering betreft inrichting en specifieke voorzieningen die in een commerciële huursituatie doorgaans niet (volledig) door een verhuurder worden gedragen. Een directe vergelijking met markthuren geeft daarom slechts een indicatief beeld. Hanteren realistische afschrijvingstermijnen investeringen. Het hanteren van een afschrijvingstermijn van 10 jaar, zoals in de vraag wordt verondersteld, is voor dit type investering in vastgoed niet gebruikelijk en geeft daarmee een vertekend beeld. In de praktijk worden investeringen in gebouwen en bouwkundige ingrepen doorgaans over 20 tot 40 jaar afgeschreven. Op basis van het afschrijvingsbeleid is daarom gekozen voor een termijn van 20 jaar, in lijn met gangbare financiële en vastgoedkundige uitgangspunten. Uitkomst bij afschrijving over 10 jaar en 20 jaar <table> <tr> <th>Afschrijvingstermijn</th><th>10 jaar</th><th>20 jaar</th></tr> <tr> <td>Jaarlijkse afschrijving</td><td>€ 550.000</td><td>€ 275.000</td></tr> <tr> <td>Jaarlijkse rente (3%)</td><td>€ 90.000</td><td>€ 86.600</td></tr> <tr> <td>Totale jaarlijkse lasten</td><td>€ 640.000</td><td>€ 361.600</td></tr> <tr> <td>Vloeroppervlakte in m2</td><td>5.733</td><td>5.733</td></tr> <tr> <td>Totale jaarlijkse kosten per m (afgerond)</td><td>€ 112</td><td>€ 63</td></tr> </table> Hiermee kan je de conclusie trekken dat de ‘huurprijs’ additioneel met € 63 per m2 omhoog gaat. Deze bedragen zijn uitsluitend indicatief en dienen met voorzichtigheid te worden vergeleken met commerciële huurprijzen, gezien de publieke functie van het gemeentehuis en de aard van de investering.	Afschrijvingstermijn	10 jaar	20 jaar	Jaarlijkse afschrijving	€ 550.000	€ 275.000	Jaarlijkse rente (3%)	€ 90.000	€ 86.600	Totale jaarlijkse lasten	€ 640.000	€ 361.600	Vloeroppervlakte in m2	5.733	5.733	Totale jaarlijkse kosten per m (afgerond)	€ 112	€ 63
Afschrijvingstermijn	10 jaar	20 jaar																		
Jaarlijkse afschrijving	€ 550.000	€ 275.000																		
Jaarlijkse rente (3%)	€ 90.000	€ 86.600																		
Totale jaarlijkse lasten	€ 640.000	€ 361.600																		
Vloeroppervlakte in m2	5.733	5.733																		
Totale jaarlijkse kosten per m (afgerond)	€ 112	€ 63																		

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Uitvoeringskrediet aanpassen, verduurzamen en herinrichten van het gemeentehuis Raadsvergadering 7 juli 2026

	Wordt er tijdens de verbouwing Helvar-Dali geïntegreerd?	Helvar/DALI heeft betrekking op een systeem voor het aansturen van verlichting. “Helvar” is hierbij een fabricaat (leverancier), terwijl “DALI” een technische standaard is die wordt gebruikt om verlichting slim en flexibel te schakelen, bijvoorbeeld op basis van aanwezigheid of daglicht. In het huidige plan is er niet gekozen voor een specifiek systeem of fabricaat zoals Helvar. Een overstap naar een dergelijk systeem zou namelijk betekenen dat de bestaande installaties in het gebouw grotendeels moeten worden vervangen. Dit vraagt om een ingrijpende aanpassing van de technische infrastructuur en gaat gepaard met aanzienlijke extra kosten. Dit past niet binnen de scope en doelstelling van de huidige verbouwing. De functionaliteit waarvoor Helvar/DALI staat, wordt echter wel binnen dit project gerealiseerd. In het ontwerp is daarom voorzien in slimme en energiezuinige oplossingen voor verlichting en installaties, waaronder: • aanwezigheidsdetectie in kantoren, verkeersruimten, sanitaire voorzieningen en opslagruimten; • toepassing van energiezuinige verlichting en regelingen; • gerichte toepassing van CO₂-gestuurde ventilatie in ruimten waar dit effectief en zinvol is (zoals vergaderruimtes). Voor kantoorruimten is CO₂-sturing bewust beperkt toegepast, omdat dit bij lagere bezettingsgraden weinig extra energiebesparing oplevert in verhouding tot de investering. Samenvattend Er wordt dus niet specifiek gekozen voor het systeem Helvar/DALI, maar de functionaliteiten die daarmee worden beoogd (slim en energiezuinig sturen van verlichting en installaties) zijn binnen het plan op een passende en kostenefficiënte manier opgenomen.
VVD	Vervolg vragen: Dank voor het ontvangen antwoord op mijn technische vraag om de kosten van de verbouwing van het gemeentehuis te relateren aan de huurprijs per m2. In het antwoord staat de stijging van de kosten als gevolg van de voorgenomen ingrepen.	

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Uitvoeringskrediet aanpassen, verduurzamen en herinrichten van het gemeentehuis Raadsvergadering 7 juli 2026

Vraag 1: Om tot een prijs per m2 te komen wil ik ook graag weten wat de kosten op dit moment zijn. Dat geeft namelijk de kale totaalprijs per m2 in de komende 20 jaar.	Antwoord vraag 1: Zoals wij in onze eerdere beantwoording hebben aangegeven, is een vergelijking op basis van kosten per m² in dit geval minder goed toepasbaar en vraagt het een andere benadering dan commercieel vastgoed. Voor het huidige gemeentehuis wordt geen interne huurprijs per m² gehanteerd en de gemeentelijke huisvesting wordt niet geëxploiteerd volgens een huurmodel zoals gebruikelijk is bij commerciële vastgoedobjecten. De kosten van het huidige gemeentehuis maken onderdeel uit van de reguliere gemeentelijke begroting en bestaan uit verschillende componenten, zoals onderhoud, energieverbruik, schoonmaak, verzekeringen, belastingen, kapitaallasten en facilitaire dienstverlening. Daarbij gaat het niet uitsluitend om gebouwgebonden kosten, maar ook om kosten die samenhangen met de bedrijfsvoering, ondersteuning en exploitatie van de gemeentelijke organisatie. Hierdoor is niet eenduidig vast te stellen welke kosten toegerekend moeten worden aan het vastgoed zelf en welke betrekking hebben op de bredere gemeentelijke dienstverlening. Om die reden geeft een vergelijking op basis van een prijs per m² geen representatief beeld en kan dit niet aangeleverd worden. Wel hebben wij in de eerdere beantwoording inzicht gegeven in het effect van de investering indien deze wordt omgerekend naar jaarlijkse lasten per m². Op basis van een afschrijvingstermijn van 20 jaar leidt de aanvullende investering tot een indicatieve verhoging van circa € 63 per m² per jaar. Daarbij benadrukken wij opnieuw dat dit geen huurprijs betreft, maar een rekenkundige benadering van de jaarlijkse kapitaallasten van de investering.
Vraag 2: Ik wil ook graag weten wat het terugverdieneffect is bij de huidige energieprijzen van de verduurzamingsmaatregelen. Die worden als argument voor de verbouwing gebruikt, maar ik lees niet wat dit effect is.	Antwoord vraag 2: De verduurzamingsmaatregelen maken integraal onderdeel uit van het totale project voor de aanpassing, verduurzaming en herinrichting van het gemeentehuis. Het effect hiervan is dat het energieverbruik van het gebouw substantieel afneemt. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat met de maatregelen uit het renovatieproject indicatief circa 11.000 m³ gas en 60.000 kWh elektriciteit per jaar wordt bespaard. Dit potentiële voordeel hebben we niet meegerekend, omdat er tegelijkertijd meer werkplekken worden gerealiseerd. Daardoor zal naar verwachting ook het energieverbruik toenemen. Deze extra kosten zijn eveneens buiten beschouwing gelaten. Daarnaast dragen de maatregelen bij aan een vermindering van de CO₂ uitstoot en aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. De verduurzaming is niet uitsluitend een keuze, maar sluit deze ook aan bij de landelijke opgave om maatschappelijk vastgoed uiterlijk in 2030 verder te verduurzamen en energiezuiniger te maken. Het Voorhuis van het gemeentehuis is bij de verbouwing in 2014/2015 niet meegenomen en vraagt daarom de komende jaren alsnog om aanpassingen. Door deze verduurzamingsmaatregelen nu integraal uit te voeren als onderdeel van de herinrichting worden werkzaamheden gecombineerd, wordt dubbel werk voorkomen en worden toekomstige afzonderlijke investeringen beperkt. De verduurzaming wordt uitgevoerd als onderdeel van een bredere huisvestingsopgave, waarbij ook verouderde installaties worden vervangen, de toegankelijkheid wordt verbeterd en het gebouw wordt gemoderniseerd voor de toekomstige manier van werken en dienstverlening. Daardoor hebben verschillende investeringen meerdere doelen tegelijk. Zo worden

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Uitvoeringskrediet aanpassen, verduurzamen en herinrichten van het gemeentehuis Raadsvergadering 7 juli 2026

	Vraag 3: Ook is gesteld dat het dienstverleningsniveau zal toenemen door de verbouwing. Kan dit worden onderbouwd met bijvoorbeeld evaluaties bij andere gemeenten waar dit soort aanpassingen zijn doorgevoerd? Of is dit een aanname van de architect?	technische installaties die het einde van hun levensduur naderen vervangen door modernere en energiezuinigere varianten. Deze investeringen worden niet alleen gedaan om het energieverbruik te verlagen, maar ook om de bedrijfszekerheid, functionaliteit en toekomstbestendigheid van het gebouw te waarborgen. De energiebesparing vormt daarmee één van de concrete opbrengsten van het project. Tegelijkertijd draagt de investering bij aan een toekomstbestendig gemeentehuis dat beter aansluit bij de eisen van deze tijd op het gebied van dienstverlening, toegankelijkheid, duurzaamheid en het ondersteunen van medewerkers en bestuur in hun dagelijkse werkzaamheden. Antwoord vraag 3: Nee, dit betreft geen aanname van de architect. De verwachting dat de kwaliteit van dienstverlening verbeterd is gebaseerd op algemeen toegepaste inzichten binnen gemeentelijke huisvesting, ervaringen van architecten, aannemers en gespecialiseerde leveranciers, en praktijkervaringen uit vergelijkbare projecten bij andere gemeenten. Daarnaast is deze verwachting gebaseerd op de concrete verbeteringen die met het project worden gerealiseerd. Het is daarbij belangrijk om te benadrukken dat de kwaliteitsverbetering niet zit op de inhoudelijke uitvoering van de dienstverlening zelf. Een aanvraag voor een paspoort of vergunning wordt door een verbouwing niet inhoudelijk anders behandeld. De kwaliteitsverbetering zit in de omgeving, faciliteiten en ondersteuning waarmee deze dienstverlening wordt aangeboden. Daarnaast hangt de herinrichting samen met een bredere huisvestingsopgave van de gemeente. Het huurcontract van het Ursula-gebouw loopt af, waardoor de dienstverlening en medewerkers die daar momenteel zijn gehuisvest binnen het gemeentehuis moeten worden ondergebracht. Om dit mogelijk te maken is een optimalisatie van het aantal beschikbare werkplekken, vergadervoorzieningen en publieksruimten noodzakelijk. De herinrichting maakt het mogelijk om de beschikbare gemeentelijke huisvesting efficiënter te benutten en alle medewerkers en dienstverlening op één centrale locatie te huisvesten. Door de verbouwing ontstaat een gemeentehuis dat beter aansluit bij moderne vormen van dienstverlening. Inwoners en bezoekers profiteren van een beter toegankelijke en gastvrije omgeving, met kwalitatief hoogwaardige spreek- en ontvangstruimten die passen bij de aard van het contact. Daarnaast worden representatieve ruimtes gerealiseerd voor vertrouwelijke gesprekken en worden de digitale en audiovisuele voorzieningen gemoderniseerd. Ook zal dit synergievoordeel opleveren doordat de dienstverlening die voorheen vanuit Ursulakantoor gedaan is, nu ook vanuit het gemeentehuis gedaan wordt. Tot slot ontstaat een toekomstbestendige werkomgeving die voldoende flexibiliteit biedt om nieuwe ontwikkelingen, veranderende behoeften en toekomstige innovaties eenvoudig te kunnen faciliteren. Vergelijkbare ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren zichtbaar geweest bij diverse gemeenten die hun publieksruimten, dienstverlening en werkconcept hebben vernieuwd. Gemeenten als Tilburg, Den Haag, Eindhoven en Helmond hebben daarbij eveneens ingezet op een combinatie van modernere publieksvoorzieningen, betere toegankelijkheid en digitalisering. De ervaringen uit dergelijke projecten laten zien dat een eigentijdse en goed ingerichte huisvestingsomgeving een belangrijke randvoorwaarde vormt voor kwalitatief hoogwaardige dienstverlening aan inwoners en ondernemers. De stelling dat het dienstverleningsniveau wordt versterkt
--	---	---

Technische vragen behorend bij raadsvoorstel Uitvoeringskrediet aanpassen, verduurzamen en herinrichten van het gemeentehuis Raadsvergadering 7 juli 2026

		is daarom gebaseerd op de concrete verbeteringen die binnen het project worden gerealiseerd en op ervaringen uit vergelijkbare huisvestingsprojecten, en niet uitsluitend op een ontwerpvisie van de architect.
--	--	---