Agendapunt
voor de vergadering van het algemeen bestuur Omgevingsdienst Drenthe
8 september 2025

Datum: 26 augustus 2025 Opsteller: M. van den Berg M. Heidekamp-Prins, directeur Omgevingsdienst Drenthe	
Openbaar: Ja	
Advies eigenarenoverleg: Het agendapunt is afgestemd met een afvaardiging van het eigenarenoverleg en vervolgens voor feedback voorgelegd aan de ambtelijk vertegenwoordigers.	
Onderwerp	Verwerken huisvestingsbegroting en investeringskredieten

Gevraagd besluit:

1. Kennis te nemen van de stand van zaken met betrekking tot de herhuisvesting.
2. De volgende investeringskredieten beschikbaar te stellen:
   a. Aankoop van het pand inclusief bijkomende kosten: € 5.165.000
   b. Verbouwings- en installatiekosten inclusief inrichting: € 8.350.000
3. De huisvestingsbegroting, inclusief kredieten vast te stellen als een administratieve begrotingswijziging 2025 en 2026, alsmede de effecten op de meerjarenraming 2027 – 2029 (zie bijlage 1).
4. In te stemmen met de onttrekkingen uit de reserves voor de tijdelijke meerkosten in de jaren 2025-2033, die later worden terugverdiend, volgens bijlage 1 als volgt:
   a. € 701.961 uit de bestemmingsreserve huisvesting, gevormd uit het resultaat 2024;
   b. € 271.381 uit de algemene reserve;
   met als uitgangspunt dat deze bedragen in de jaren vanaf 2034 worden teruggestort in de reserve.
5. Te bepalen dat de exacte onttrekking uit de reserve voor het jaar 2025 plaatsvindt bij vaststelling van de jaarrekening. Na het betrekken van het pand (verwachting medio 2026) zijn alle kosten bekend en vindt er een nacalculatie plaats, die nogmaals wordt voorgelegd.

Inleiding	Het dagelijks bestuur heeft – na afstemming met u – op 24 juni 2025 ingestemd met de aankoop van het pand gelegen aan de Industrieweg 10-16 te Assen. Levering heeft plaatsgehad op 27 juni j.l. Per dezelfde datum is de huurovereenkomst, die wij voor dit pand waren aangegaan per 1 januari 2025, beëindigd. Met de koop van het pand hebben wij het lopende huurcontract met de huidige huurder van de begane grond overgenomen, voor de duur van één jaar. Binnenkort vindt een verkenning plaats naar de wensen en mogelijkheden voor verkoop óf langdurige verhuur van de begane grond. De aankoop van het pand leidt tot een duurzame huisvestingsoplossing die financieel aantrekkelijker is dan de eerder aangegane huurvariant. Het dagelijks bestuur is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen en het aangaan van geldleningen. In de zomerperiode zijn de laatste berekeningen

	opgesteld ten behoeve van de investeringskredieten en is daarmee de hoogte hiervan bekend. Het beschikbaar stellen van investeringskredieten is een bevoegdheid van het algemeen bestuur. Aangezien u reeds bent geïnformeerd over de voorgenomen aankoop en de herhuisvesting, kan deze formele aanvraag plaatsvinden na de aankoop, mits dit binnen hetzelfde boekjaar gebeurt. De verbouwing is nog niet gestart. Met dit voorstel informeren wij u over de stand van zaken en verzoeken wij u de benodigde kredieten beschikbaar te stellen en de huisvestingsbegroting te verwerken in de begroting OD Drenthe. Omdat sprake is van een budgetneutrale administratieve begrotingswijziging is een zienswijzeprocedure niet van toepassing. De totale huisvestingsbegroting is in lijn met de eerdere communicatie hierover en passend binnen de kaderstellende afspraken die zijn gemaakt.
Motivatie	**1. Investeringen** De aankoop van het pand vraagt een investering van € 5.165.000. Dit is inclusief de kosten van de aankoopmakelaar, taxatie en de notariskosten. Het pand is vrij van overdrachtsbelasting aangekocht. Daarnaast vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen van € 8.350.000 voor de verbouwing. *1.1 Verbouwing* De verbouwing vraagt een totale investering van € 8.350.000. Dit bedrag bevat de sloopkosten, de (af)bouwwerkzaamheden, de installaties en de aanpassingen aan het terrein, alsmede de kosten voor de inrichting van ons deel van het pand en de extra stroomvoorzieningen vanwege de netcongestie problematiek. Ook de kosten voor vervanging van het dak en de beglazing op de verdiepingen die wij zelf gaan gebruiken zijn hierin begrepen. Uit duurzaamheidsoverwegingen is die vervanging tijdens de bouw zeer wenselijk. Overigens wordt Dumava subsidie aangevraagd bij RVO voor de verduurzamings-maatregelen. Pas na afronding van de verbouwing wordt definitief duidelijk welk bedrag subsidiabel is. Deze subsidie is niet in de financiële opzet verwerkt. **2. Incidentele kosten** Om te kunnen verhuizen worden er kosten gemaakt die naar hun aard eenmalig zijn en niet als investering kunnen worden beschouwd. Voor deze incidentele kosten is in de begroting 2025 € 125.000 gereserveerd. Een vergelijkbaar bedrag wordt verwacht in 2026, tot het moment dat we zijn verhuisd. Het betreft hier voornamelijk advieskosten, bijvoorbeeld voor de facilitaire onderdelen en de aanbestedingen, juridische dienstverlening, advisering voor de ICT omgeving en verhuiskosten. **3. Exploitatiebegroting** Om te kunnen berekenen wat de invloed op de begroting is van de verhuizing, is geïnventariseerd wat we allemaal zelf moeten regelen en willen investeren wanneer we het nieuwe pand betrekken, en wat dat naar schatting gaat kosten. Die kosten zetten we af tegen de bedragen die we nu voor de huisvesting in Assen en Emmen betalen. De nieuwe huisvestingsbegroting bestaat uit:

- Facilitaire kosten;
- Gebouw-specifieke kosten, zoals zakelijke lasten, verzekeringen en onderhoud;
- Kapitaallasten (rente en afschrijving) van de aankoop en de investeringen;
- Huuropbrengsten van de begane grond.

In 2025 en 2026 komen daar tijdelijk nog bij:

- Enkele dubbele kosten tijdens de periode dat het nieuwe pand wordt verbouwd en wij de oude locaties nog niet hebben verlaten;
- Incidentele kosten (zie onderdeel 3).

De vergelijking van de nieuwe ten opzichte van de oude situatie (de huidige begrotingsruimte) inclusief alle incidentele kosten resulteert in onderstaande tabel, die in de bijlage nader is gespecificeerd.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030-2033	Totaal over 9 jaar	2034-2044	Totaal over 20 jaar
Verschil oude / nieuwe begroting	-54.024	-394.959	-138.006	-112.398	-93.226	-180.729	-973.342	1.361.034	387.693
Onttrekking BR huisvesting	-54.024	-394.959	-138.006	-112.398	-2.574	0	-701.961	0	-701.961
Onttrekking algemene reserve	0	0	0	0	-90.652	-180.729	-271.381	1.361.034	1.089.654

In de jaren tot en met 2033 is er sprake van een nadeel ten opzichte van de begrotingsruimte van ca. € 973.000. Ter dekking hiervan is bij de jaarrekening 2024 een bestemmingsreserve gevormd. Ongeveer € 271.000 moet worden gedekt uit de algemene reserve. In de jaren vanaf 2034 kunnen deze bedragen worden teruggestort in de reserve. Per saldo wordt over de eerste 20 jaar een voordeel van € 387.000 verwacht ten opzichte van de huisvesting op de oude locaties. In bovenstaande financiële tabel zijn alle structurele én incidentele kosten verwerkt.

Wij vragen u voor de begrotingsjaren 2025 en 2026 en voor de bijbehorende meerjarenraming een (administratieve) begrotingswijziging vast te stellen. De exacte onttrekking uit de reserve voor het jaar 2025 zal worden bepaald bij vaststelling van de jaarrekening. Na het betrekken van het pand zijn alle kosten bekend en vindt er een nacalculatie plaats, die nogmaals wordt voorgelegd.

4. Risico's en onzekerheden

De financiële doorrekeningen geven, vooral op de (middel)lange termijn, door de aankoop van het pand een gunstig beeld. Desondanks willen wij u graag meenemen in een aantal risico's en onzekerheden.

- Ramingen zijn deels gebaseerd op aannames; aanbestedingen moeten nog plaatsvinden.
- Uitloop van bouwtijd en/of levertijden wegens onvoorziene omstandigheden.
- Tot het moment van lening opname zijn renteontwikkelingen onzeker.
- Verhuur van de begane grond brengt juridische en financiële risico's met zich mee.
- Er vindt nog nadere afstemming plaats met de belastingdienst over btw consequenties.
- Verandering in ruimtebehoefte door organisatorische wijzigingen, krimp of groei.

5. Planning

Alle voorbereidende werkzaamheden voor de verbouw zijn inmiddels nagenoeg afgerond. Nu de vakanties achter de rug zijn kan eerdaags

	een start worden gemaakt met de sloop. De totale verbouwing inclusief de inrichting zal naar verwachting tot einde voorjaar 2026 in de beslag nemen. De verhuizing staat nu gepland omstreeks 1 juni 2026. Zodra de sloop- en verbouwwerkzaamheden starten wordt de planning geactualiseerd en kan er een meer nauwkeurige inschatting van de verhuisdatum worden gemaakt. Dan worden ook de lopende huurovereenkomsten (DVO) opgezegd.
Bijlagen	Bijlage 1 – Financieel overzicht
Communicatie persbericht	

Bijlage 1 – Financieel overzicht

	2025	2026	2027	2028	2029
Kapitaallasten van investeringen	44.050	426.914	751.566	751.566	751.566
Vaste lasten pand	52.474	175.947	221.284	227.841	234.040
Facilitaire kosten	0	145.556	233.178	239.100	245.174
Formatie-uitbreiding facilitair	0	156.240	162.865	168.825	173.671
Huuropbrengsten	-42.500	-87.159	-89.373	-91.643	-93.971
Begroting nieuwe huisvesting	54.024	817.499	1.279.519	1.295.690	1.310.479
Tijdelijk: incidentele kosten	125.000	125.000	0	0	0
Tijdelijk: huur oude locaties	1.051.345	547.541	0	0	0
Gewijzigde begroting	1.230.369	1.490.040	1.279.519	1.295.690	1.310.479
Oude begrotingsruimte t.b.v. huisvesting	1.176.345	1.095.081	1.141.513	1.183.292	1.217.253
Begrotingswijziging	54.024	394.959	138.006	112.398	93.226
Voorgestelde dekking:					
Bestemmingsreserve huisvesting	54.024	394.959	138.006	112.398	2.574
Algemene reserve	0	0	0	0	90.652