



Gemeenteraad Oldenzaal - 15 december 2025

VERBOUWING STADHUIS OLDENZAAL

INLEIDING

De komende raadsperiode staat de afronding van de grootste gemeentelijke investering van de laatste decennia centraal: de verkleining en volledige renovatie van het Oldenzaalse stadhuis.

Dit Plechelmus Infodossier biedt een compleet financieel en inhoudelijk overzicht, met heldere uitleg voor beleid, communicatie, begroting en toezicht.

1. **PROJECTSAMENVATTING**

Aanleiding: Het huidige stadhuis is verouderd, inefficiënt, duur in onderhoud en niet toekomstbestendig.

Doelstelling: Duurzame renovatie, verkleining, betere toegankelijkheid en privacy, centrale werkplekken en lagere exploitatielasten.

Plaatsvervangende huisvesting: Ambtenaren gaan tijdelijk naar Vos House; Sociaal Plein verhuist structureel naar verbouwde oude bibliotheek.

2. **HOOFDLIJNEN PLANNING EN SCENARIO'S**

Start tijdelijke verhuizing: Najaar 2026

Start verbouwing: Medio september 2026

Duur verbouwing: 2 jaar

Oplevering vernieuwd stadhuis: 2028

Tussentijdse evaluaties: jaarlijks in voorjaarsnota en najaarsnota

3. **FINANCIËLE OVERZICHTEN**

A. Totale investering:

B. Jaarlijkse lasten (afgerond bij 20 miljoen euro en een looptijd van 40 jaar):

Afschrijving: 500.000 euro per jaar ($20.000.000 / 40$ jaar)

Financieringslast (rente): eerste jaar circa 600.000 euro; deze daalt langzaam door aflossing

Structurele besparing en opbrengst na verhuizing:

- Energiebesparing: 75.000 euro per jaar
- Lager onderhoud: 40.000 euro per jaar
- Huuropbrengst zijvleugel: 40.000 euro per jaar
- Totaal structureel voordeel: 155.000 euro

Post	Bedrag (afgerond)
Verbouwing stadhuis	€17.100.000
Verbouwing/verhuur zijvleugel	€1.200.000
Verbouwing Sociaal Plein (bieb)	€1.000.000 (indicatief)
Huur Vos House 2 jaar	€400.000 - €500.000
Totaal	€20.000.000

Netto jaarlijkse extra last (eerste jaar):

1.100.000 euro (afschrijving + rente) - 155.000 euro (besparing) = circa 945.000 euro

C. Bijdrage uit de algemene reserve (spaarpot)

Beginstand 2025: circa 17 miljoen euro

Gebruik spaarpot (2026-2029): 3.469.000 euro voor incidentele kosten

Eindstand 2029: circa 12 miljoen euro blijft over als buffer.

4. BEGROTING & CONTROLE

Programmabegroting 2026-2029: sluitend - elk jaar meer inkomsten dan uitgaven, ondanks forse investeringen.

Jaarlijkse bijstelling: via voorjaars- en najaarsnota's kan worden bijgestuurd op kosten, baten en planning.

Nieuwe aanbesteding met meerkosten: Als na aanbesteding blijkt dat de kosten uitkomen op 22 of 25 miljoen euro:

- Nieuwe doorrekening
- Terug naar raad voor besluit over bijstelling, versoering of aanvullende dekking

5. VEELGESTELDE VRAGEN VOOR DE BURGEMEESTER

Is de extra last verantwoord?

Ja. Structurele lasten mogelijk door gezonde reserves, lange afschrijvingstermijn en dekking externe rente.

Kunnen lasten alsnog stijgen?

Ja. Bij hogere realisatiekosten moet de raad kiezen: bijstellen, extra lenen, plan aanpassen of aanvullende middelen vinden.

Komt de gemeente financieel niet in de problemen?

Nee. De meerjarenbegroting blijft positief, de reserve blijft ruim boven de norm.

6. COMMUNICATIE AAN BURGERS, RAAD EN PERS

Breng steeds beknopt en concreet de kernpunten: waarom, wat kost het, welke risico's en hoe blijft Oldenzaal financieel gezond.

Toelichting op besluitvorming: laat zien dat grip, transparantie en keuzevrijheid voorop staan.

7. TIPS VOOR OPVOLGING

Monitor projectkosten en aanbestedingen elk kwartaal en communiceer tijdig over afwijkingen.

Houd scenario's klaar voor bijsturing (versoeren, timing herschikken, extra dekking zoeken).

Investeer in duidelijke communicatie: organiseer bijeenkomsten, flyers, simpele uitleg via lokale media.

Zet de reserve strategisch in voor onvoorziene uitgaven. Beloon bij onderschrijving.

8. BRONNEN EN VERWIJZINGEN

Programmabegroting 2026-2029 (financieel portaal:
oldenzaal.begrotingsapp.nl)

Officiële raadsinformatie & besluitvormingsstukken
(www.oldenzaal.nl/financien)
Actualisaties via lokale media en huis-aan-huis-bladen.

Met deze infogids heeft elke opvolgende wethouder van Oldenzaal een volledig overzicht: van plannen en cijfers tot risico's, keuzes en communicatie.

DISCLAIMER

Deze infogids is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld door de stadspatroun die alles tot diep in de nacht op zijn sokkel heeft doorgerekend, uiteraard zonder gebruik te maken van enig hulpmiddel zoals een telraam of rekenmachine.

Hoewel alles is nageteld en herleid (zelfs de komma's), kan het toch zijn dat het Boeskoolweer plots omslaat, de euro's harder krimpen dan de Boeskool zelf, of dat er ergens een ambtenaar achter een map is verdwaald.

Geen enkele wethouder, ambtenaar, columnist of inwoner kan rechten ontfangen aan deze zeer waardevolle Infogids – tenzij je volgende week de loterij wint, dan horen we je graag.

Fouten, verrassingen en mooie oplossingen zijn voorbehouden aan de toekomst, aan het Oldenzaalse gezonde verstand en aan het toeval. Met een knipoog – en voor echte vragen gewoon even mailen of bellen met de Gemeente of met Patrick Welman zelf.