



Paleis Tilburg

Facilitaire beheerkosten

IGG Bouweconomie.

Definitief • 29 september 2025



Project : Paleis Tilburg
 Onderdeel : Facilitaire beheerkosten
 Opgesteld door : Ing. M.R. Hengstmangers (Marc)
 Gecontroleerd door : I. Steenbergen (Indy)
 Bestandsnaam : 25186_RAP_Facilitaire beheerkosten_E_250929
 Opdrachtgever : gemeente Tilburg
 Contactpersoon : Toon Trouw, Jasper Preuter
 Versie : E, Definitief
 Datum : 29 september 2025

Versie	Datum	Status	Opgesteld	Gecontroleerd
A	10 juli 2025	Concept	MHE	
B	20 augustus 2025	Concept	MHE	
C	22 augustus 2025	Concept	MHE	IST (intern)
D	25 september 2025	Concept	MHE	IST; KYP (extern)
E	29 september 2025	Definitief	MHE	IST; KYP (extern)

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1. Inleiding	2
1.1. Doel van het rapport	2
1.2. Processtappen	2
1.3. Gebruikte stukken	2
2. Analyse van de stukken	4
2.1. Masterplan Paleis van de Tilburgers	4
2.2. Bijlage 1A – Transformatiekader Paleis-Raadhuis	5
2.3. Bijlage 1B – Beheerplan en gebruiksplan Paleis-Raadhuis	6
2.4. Bijlage 1C – Publiekslaag Kinkorn maart 2025	6
2.5. Bijlage 1D – Overzicht investeringen en structurele lasten Paleis-Raadhuis	7
3. Beoordeling	8
3.1. Kostendekkende huur	8
3.2. Kapitaallasten inrichting	9
3.3. Personele kosten - faciliteiten	9
3.4. Personele kosten – overige diensten	11
3.5. Beveiliging	12
3.6. Schoonmaak	13
3.7. Afvalbeheer	14
3.8. Catering	14
3.9. Groenvoorziening	14
3.10. Energie	14
3.11. Huur externe locaties	15
4. Conclusies en aanbevelingen	16
4.1. Conclusies	16
4.2. Aanbevelingen	19

Bijlage	1
Bijlage: Benchmark schoonmaak (binnen)	2
Bijlage: Benchmark onderhoudskosten	3

Samenvatting

Het doel van dit rapport is het beoordelen van alle aspecten van de onderhouds- en facilitaire beheerkosten van het Paleis-Raadhuis met behulp van de stukken die gemeente Tilburg als opdrachtgever heeft aangeleverd, zoals genoemd in 1.3. Het resultaat is een heldere en goed onderbouwde rapportage die als basis dient voor besluitvorming door de opdrachtgever.

In het rapport wordt onderscheid gemaakt tussen variant A, B en C wat betreft intensiteit van het gebruik van het Paleis-Raadhuis. De kostenstijging tussen varianten A, B en C is logisch en proportioneel ten opzichte van het intensievere gebruik. De integratie in het masterplan wordt overwegend als zorgvuldig en controleerbaar beschouwd, met duidelijke koppelingen tussen gebruiksintensiteit en personele inzet.

Aanbevelingen

Receptie (3.3.1)

De gemeente hanteert een reductie van receptiekosten op basis van afwijkende openingstijden en beperkte inzet bij externe evenementen, terwijl IGG uitgaat van een vaste inzet en overname door het Stadsmuseum. Stem de aannames over receptiebezetting af en bepaal of de reductiepercentages van 50% (variant A), 25% (variant B) en 5% (variant C) realistisch zijn in relatie tot het gebruiksprofiel en publieksfunctie van het Paleis.

Huismeester (3.3.2)

IGG rekent met 2 uur toezicht per dag en een piketvergoeding, terwijl de gemeente uitgaat van 5 uur extra inzet per werkdag, wat leidt tot een veel hogere inzet (ca. 500 uur per jaar). Maak inzichtelijk welke taken onder de extra inzet vallen en beoordeel of deze structureel nodig zijn.

Masterplan (2.2.1)

Hoewel de gemeente kosten uit het beheersplan heeft geïntegreerd in het masterplan, is de onderbouwing niet overal expliciet. Aanbeveling: Maak in toekomstige documenten duidelijk welke posities uit het beheersplan zijn opgenomen in het masterplan, met een transparante toelichting per kostencomponent.

Schoonmaak, beveiliging en ICT (3.5.1, 3.6.1 en 3.4.1)

In variant C fungeert het Paleis als museum, maar het is onduidelijk of de gemeente dan nog verantwoordelijk is voor schoonmaak, beveiliging en ICT. IGG adviseert om dit expliciet te maken en te onderzoeken of deze kosten alsnog (deels) voor rekening van de gemeente komen.

1. Inleiding

1.1. Doel van het rapport

Het doel van dit rapport is het beoordelen van alle aspecten van de onderhouds- en facilitaire beheerkosten met behulp van de stukken die Tilburg als opdrachtgever heeft aangeleverd, zoals genoemd in 1.3, met als resultaat een heldere en goed onderbouwde rapportage die als basis dient voor besluitvorming door de opdrachtgever.

1.2. Processtappen

Stap 1: Voorbereiding en conceptoplevering (eerste week juli)

- IGG stelt in de eerste week van juli een conceptversie van dit rapport op.
- Dit documenten worden per e-mail aan de opdrachtgever verzonden.
- De focus ligt op de presentatie, structuur en inhoudelijke duidelijkheid van de rapportage.

Stap 2: Eerste beoordeling door opdrachtgever

- De opdrachtgever beoordeelt het conceptrapport op leesbaarheid, volledigheid en begrijpelijkheid.
- Eventuele opmerkingen en aanwijzingen worden schriftelijk teruggekoppeld aan IGG.

Stap 3: Verwerking van feedback en definitieve oplevering (eind augustus)

- IGG verwerkt de ontvangen feedback en past het rapport aan.
- De definitieve rapportage wordt uiterlijk eind augustus opgeleverd.

1.3. Gebruikte stukken

- Masterplan herbestemming Paleis-Raadhuis – Eindrapportage, 11 juni 2025
- DEF COMBI Raadsvoorstel Masterplan Paleis van de Tilburgers na AOG
- bijlage Concept COMBI Masterplan Paleis van de Tilburgers
- bijlage 1a transformatiekader Paleis-Raadhuis
- bijlage 1b beheerplan en Gebruiksplan Paleis
- bijlage 1c publiekslaag Kinkorn – maart 2025
- bijlage 1d overzicht investeringen en structurele lasten Paleis-Raadhuis
- 20250430 Beheerplan en gebruiksplan Paleis d.d. 30 april 2025
- 1866_Paleis-Raadhuis, Tilburg_Transformatiekader_6 maart 2025
- Excel sheet 'Berekening benodigde inzet (FTE) per scenario 250513'

Voor de beoordeling van de facilitaire beheerkosten zijn de beschikbare stukken als volgt gebruikt:

Document	Rol	Bijdrage aan exploitatiekosten
Masterplan	Strategisch	Bepaalt gebruiksintensiteit en functies
a. Transformatiekader	Ruimtelijk/erfgoed	Bepaalt fysieke beperkingen en technische randvoorwaarden

b. Beheerplan	Operationeel	Berekent personele inzet en uitbesteding per gebruiksvariant
c. Publiekslaag	Inhoudelijk ontwerp	Verhoogt gebruiksdruk en introduceert digitale voorzieningen
d. Investeringsoverzicht	Financieel	Integreert alle input in structurele lasten en investeringsbehoefte

De beoordeling van de facilitaire beheerkosten is met behulp van de Vastgoed Exploitatiewijzer van IGG/Bouwkosten.nl. uitgevoerd. Onze Vastgoed Exploitatiewijzer is een professioneel instrument dat marktconforme kengetallen biedt voor:

- Onderhoudskosten (preventief en correctief)
- Vervangingskosten
- Verzekeringen
- Belastingen en heffingen
- Beheer- en exploitatiekosten

2. Analyse van de stukken

2.1. Masterplan Paleis van de Tilburgers

2.1.1. Samenvatting van het Masterplan

Het Masterplan Paleis van de Tilburgers vormt de inhoudelijke en programmatische basis voor de herbestemming van het Paleis-Raadhuis tot een publiek toegankelijk gebouw met een maatschappelijke functie. Het Masterplan beschrijft de herbestemming van het Paleis-Raadhuis tot een multifunctionele publieke plek, met een programmering gericht op:

- Democratie & Burgerschap
- Gastvrijheid & Representatie
- Historie

Er zijn drie varianten uitgewerkt:

Variant	Kenmerk	Bezoekers	Jaarlijkse kosten (excl. huisvesting)
A	Basisvariant – beperkte programmering	25.000	€ 1.250.000
B	Doelgroep programmering – uitgebreide inzet	30.000	€ 1.585.000
C	Erfgoed experience – openstelling in weekenden	50.000	€ 1.890.000

Alle kosten hebben prijspeil 2024) en zijn jaarlijks terugkerend. Effecten van inflatie en prijsstijgingen zijn niet meegenomen. Rentelasten over de investeringen is niet opgenomen.

De drie varianten verschillen in ambitie, gebruiksintensiteit en daarmee in facilitaire belasting. Elke variant kent een toenemende mate van gebruik, complexiteit in beheer en personele inzet. Variant C introduceert bovendien een museale publiekslaag en structurele weekendopenstelling.

2.1.2. Relevantie voor facilitaire beheerkosten

De inhoud van het Masterplan heeft directe invloed op de facilitaire beheerkosten, zoals beoordeeld in dit IGG-rapport. De volgende onderdelen zijn van belang:

- Schoonmaak: Toename in gebruiksintensiteit (m.n. in variant B en C) leidt tot hogere schoonmaakkosten, inclusief specialistische reiniging van monumentale interieurelementen;
- Beveiliging: In variant C is structurele weekendbeveiliging noodzakelijk, inclusief BHV-dekking;
- Energie: Hogere bezettingsgraad en installatielasten (verlichting, klimaat) verhogen het energieverbruik;
- Afvalbeheer: Intensiever gebruik vereist een eigen milieustraat in het souterrain;
- Receptiediensten: In alle varianten is een bemande ontvangstbalie voorzien, met dubbele bezetting tijdens piekmomenten;

- ICT-onderhoud: Het gebouw wordt voorzien van AV-middelen, WiFi, 5G-indoor-dekking en hybride vergaderfaciliteiten. Dit vraagt om structurele ondersteuning en beheer;
- Onderhoud en installaties: De aanwezigheid van een professionele keuken, voedsellift, klimaatinstallaties en multimediale publiekslaag (variant C) vereist structureel technisch beheer.

2.1.3. Analyse van kostprijsdekkende huur

De structurele lasten zoals opgenomen in het Masterplan (exploitatiekosten en afschrijvingslasten) vormen de basis voor het bepalen van een kostprijsdekkende huur. Deze huur is het bedrag dat een afdeling als 'interne huur' betaalt om de investering in het Paleis-Raadhuis rendabel te maken onder marktconforme omstandigheden. De lasten zijn opgebouwd uit:

- Afschrijvingslasten;
- vervangingsinvesteringen;
- Exploitatiekosten (meerjarenonderhoud).

De structurele lasten variëren van € 520.000 (variant A en B) tot € 600.000 (variant C), exclusief externe vergaderlocaties.

2.1.4. Programmakosten en communicatie

De post Programmakosten en communicatie bestaat uit meerdere onderdelen die per variant (A, B, C) in omvang toenemen. De opbouw is als volgt:

Onderdeel	Variant A	Variant B	Variant C
Programmamakers & programmering	€ 75.000	€ 225.000	€ 250.000
Ondersteuning	€ 70.000	€ 70.000	€ 70.000
Communicatiemedewerker	€ 20.000	€ 40.000	€ 40.000
Communicatiemiddelen	€ 55.000	€ 80.000	€ 80.000
Erfgoedexperience (incl. opbrengst)	–	–	€ 100.000
Totaal	€ 220.000	€ 415.000	€ 540.000

2.2. Bijlage 1A – Transformatiekader Paleis-Raadhuis

2.2.1. Samenvatting van bijlage 1A

Het transformatiekader is opgesteld als beleidsmatig en ruimtelijk kader voor de herontwikkeling van het Paleis-Raadhuis in Tilburg. Het document volgt de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

2.2.2. Relatie met beoordeling van facilitaire kosten

- Toegankelijkheid: Aanpassingen zoals liften, aangepaste entrees en MIVA-toiletten brengen structurele kosten met zich mee;

- Publieksfunctie: Intensiever gebruik leidt tot hogere kosten voor schoonmaak, beveiliging, energie, afvalverwerking en receptiediensten;
- Technische installaties: Verduurzaming en modernisering (klimaat, verlichting, AV) vereisen structureel onderhoud en beheer;
- Beheerstructuur: De complexiteit van het gebouw vraagt om specialistisch beheer, met name voor monumentale interieurs.

2.3. Bijlage 1B – Beheerplan en gebruiksplan Paleis-Raadhuis

2.3.1. Samenvatting van bijlage 1B

Het Beheerplan en Gebruiksplan beschrijven de operationele en dagelijkse beheeractiviteiten van het Paleis-Raadhuis. Het plan omvat de volgende onderdelen:

- Schoonmaak en onderhoud: Frequentie en methoden van schoonmaak, inclusief specialistische reiniging van monumentale interieurelementen;
- Beveiliging: Beveiligingsmaatregelen, inclusief BHV-dekking en structurele weekendbeveiliging;
- Energiebeheer: Energieverbruik en installatielasten (verlichting, klimaat);
- Afvalbeheer: Afvalbeheer en milieustraat in het souterrain;
- Receptiediensten: Bemande ontvangstbalie met dubbele bezetting tijdens piekmomenten;
- Huismeester: Inzet afhankelijk van aantal evenementen, ombouwning per shift;
- Evenementencoördinator en – ondersteuner: Inzet afhankelijk van aantal en soort evenementen;
- ICT-onderhoud: Onderhoud van AV-middelen, WiFi, 5G-indoor-dekking en hybride vergaderfaciliteiten;
- Contractbeheer onderhoud en installaties: Onderhoud van professionele keuken, voedsellift, klimaatinstallaties en multimediale publiekslaag.

2.4. Bijlage 1C – Publiekslaag Kinkorn maart 2025

2.4.1. Samenvatting van Bijlage 1C

Dit is een onderzoek naar de inrichting van een publiekslaag in het Paleis-Raadhuis. Het Paleis-Raadhuis wordt herbestemd tot een publiek toegankelijke plek waar inwoners van Tilburg op interactieve wijze kennismaken met de geschiedenis, politiek en cultuur van hun stad. Het plan is opgesteld door Kinkorn in opdracht van de gemeente Tilburg.

- Kostenraming € 1.000.000 (excl. btw):
 - Tablets en infrastructuur: € 50.000
 - Interactieve vloeren en kaarten: € 465.000
 - Vidiwalls en AV in raadzaal: € 125.000
 - Softwareontwikkeling: € 215.000
 - Ontwerp en begeleiding: € 120.000

2.4.2. Relevantie voor facilitaire beheerkosten

- Structurele inzet van medewerkers van het Stadsmuseum;
- Onderhoud en beheer van tablets, software en AV-installaties
 - ICT-ondersteuning
 - Structureel onderhoudscontract
 - Beveiliging tegen diefstal en vandalisme

2.5. Bijlage 1D – Overzicht investeringen en structurele lasten Paleis-Raadhuis

2.5.1. Samenvatting van bijlage 1D

Het document bevat een financieel overzicht van drie varianten voor het gebruik van het Paleis-Raadhuis:

Variant	Naam	Aantal bezoekers	Exploitatiekosten
A	Gastvrij	20.000	€ 2.260.000
B	Doelgroepen	30.000	€ 2.615.000
C	Erfgoedexperience	50.000	€ 3.030.000

Voor elk van deze varianten worden de volgende elementen weergegeven:

- Facilitaire kosten (onderdeel van exploitatie):
 - Huur, onderhoud, energie, schoonmaak, beveiliging
- Gebruikskosten:
 - Programmakosten en communicatie: tot € 540.000
 - Externe vergaderlocaties: € 115.000 (niet in exploitatie opgenomen)

2.5.2. Relatie met beoordeling van facilitaire kosten

De volgende posten zijn van belang voor de beoordeling van de facilitaire kosten:

- Huur en onderhoud: stijgt in alle varianten, met name in variant C door intensiever gebruik;
- Inrichting en AV-voorzieningen: structurele lasten stijgen door hogere eisen aan techniek en representatie;
- Exploitatie en beheer: grootste kostenpost, met name door personele inzet, schoonmaak, beveiliging en ICT;
- Programmakosten en communicatie: nieuw in de begroting, essentieel voor publieksfunctie en participatie.

Daarnaast wordt in alle varianten rekening gehouden met een structurele verplaatsing van vergaderingen naar externe locaties, met een jaarlijkse kostenpost van € 115.000.

Let op: Voor de publiekslaag in variant C wordt gerekend op 50% fondsenwerving.

3. Beoordeling

3.1. Kostendekkende huur

De volgende onderdelen nemen wij mee in de beoordeling van de kostendekkende huur:

- Onderhoud: kosten voor het in goede staat houden van het gebouw en de installaties;
- Verzekeringen: kosten voor diverse verzekeringen met betrekking tot het gebouw;
- Gemeentelijke heffingen: onroerendzaakbelasting en rioolheffing.

Variant	Huurkosten (incl. onderhoud)
A	€ 524.073
B	€ 524.073
C	€ 595.716 (incl. publiekslaag)

Met name in bijlage 1b – Beheer- en gebruiksplan, zijn er jaarlijkse kosten opgenomen die relevant zijn voor het bepalen van de kostendekkende huur. Maar de transparantie en uitsplitsing per component is beperkt. De huurcomponent lijkt een verzamelpost te zijn waarin onderhoud, mogelijk verzekeringen en heffingen zijn verwerkt. Voor een goede beoordeling van marktconformiteit is een nadere uitsplitsing gewenst.

3.1.1. Onderhoud (gebouw en installaties)

- De kosten voor onderhoud zijn verwerkt in de huurprijs die wordt doorbelast vanuit de afdeling Vastgoedbedrijf (VGB) aan de afdeling Faciliteiten.
- Er is geen aparte uitsplitsing van onderhoudskosten, maar het wordt genoemd als onderdeel van de huurcomponent.
- Bijzondere schoonmaak (zoals specialistische reiniging vanwege monumentale status) en glasbewassing wordt vaak als aparte onderhoudspost beschouwd en dan kan het onderdeel zijn van de huurprijs.

3.1.2. Verzekeringen

- Verzekeringen zijn doorgaans onderdeel van de interne doorbelasting via de huur (VGB), maar worden niet afzonderlijk gespecificeerd in het beheerplan.

3.1.3. Gemeentelijke heffingen (OZB, rioolheffing)

- In de huidige exploitatie (2025) is een post van € 3.700 opgenomen voor belastingen en heffingen.
- Voor de toekomstige varianten A, B, C is deze post niet afzonderlijk opgenomen, maar vermoedelijk verwerkt in de huur of nog niet doorbelast.

3.1.4. Beoordeling kostendekkende huur

IGG heeft een benchmark met vergelijkbare objecten gedaan.

Een opgave van het oppervlakte verhuurbare m² kon IGG niet vinden, onze inschatting hiervoor is 1.800 m².

Met dit uitgangspunt schat IGG de kostendekkende jaarhuur in op € 600.000 (met een bandbreedte van ±20%). De gebudgetteerde huurkosten (incl. onderhoud) liggen daarmee binnen de bandbreedte van onze benchmark.

3.2. Kapitaallasten inrichting

Kapitaallasten inrichting zijn voor iedere variant gelijk, namelijk € 181.212.

IGG heeft de kapitaallasten voor de inrichting niet beoordeeld.

3.3. Personele kosten - faciliteiten

De algemene uitgangspunten voor berekening personele inzet per jaar zijn als volgt:

Variant	Ma – vrij	Weekend	Aantal weekenden
A	Openingstijden gelijk aan Stadhuis	9.00 t/m 17.00uur	15 dagen
B	Openingstijden gelijk aan Stadhuis	9.00 t/m 17.00uur	26 weekenden
C	Openingstijden gelijk aan Stadhuis	9.00 t/m 17.00uur	52 weekenden

De volgende personele kosten zijn opgenomen onder "personele kosten – faciliteiten":

Variant	Personele kosten - faciliteiten
A	€ 954.602
B	€ 1.029.094
C	€ 1.114.529

- De kostenstijging is in lijn met de intensivering van gebruik.
- De kosten zijn in Excel sheet 'Berekening benodigde inzet (FTE) per scenario 250513' nader uitgesplitst per functie

3.3.1. Medewerkers ontvangst

Dit betreft de kosten voor de bemanning van een eventuele receptie. De kosten zijn gebaseerd op de volgende bezetting opgebouwd:

- Doordeweeks: twee medewerkers per shift (7.30–17.00 uur); alleen op het moment dat er externe bezoekers zijn.
- Avond: één medewerker + ondersteuning door beveiliging.
- Weekend: receptie wordt in variant C overgenomen door het Stadsmuseum.

Dat de receptie in weekenden wordt overgenomen door het Stadsmuseum zou betekenen dat dat de kosten van de 3 varianten gelijk zijn. Door IGG worden de receptiediensten voor iedere variant geraamd op € 266.000. Dit is gebaseerd op de volgende aannames:

- 52 weken
- 47,5 uur per week
- 2 personen
- € 40 per uur
- 52 dagen x 3 overwerkuren in de avond met 10% toeslag.

3.3.2. Huismeester

De geraamde jaarlijkse kosten voor de huismeester in het Paleis-Raadhuis bedragen:

€ 23.400. IGG heeft deze kosten gebaseerd op doordeweeks toezicht:

- 2 rondes per dag (à 1 uur)
- 5 dagen per week
- € 45 per uur

Voor de weekend-piketdienst schat IGG in en vaste vergoeding van € 100 per weekenddag.

Voor varianten A, B, C respectievelijk: € 1.500 / € 5.200 / € 10.400 per jaar.

3.3.3. Evenementencoördinator en -ondersteuner

De geraamde kosten voor de evenementencoördinator en -ondersteuner bedragen: € 156.000 per jaar. IGG heeft deze kosten gebaseerd op doordeweeks toezicht:

- 52 weken
- 25 uur per week
- 2 personen
- gemiddeld € 60 per uur
- twee functies (coördinator + ondersteuner)

En in de weekenden voor varianten A, B, C respectievelijk: € 1.500 / € 5.200 / € 10.400 per jaar.

3.3.4. Medewerker digitale werkplek

De geraamde kosten voor de medewerker digitale werkplek bedragen: € 179.000 per jaar. IGG heeft deze kosten gebaseerd op doordeweeks toezicht:

- 52 weken
- 60 uur per week
- 1 persoon
- € 45 per uur
- 52 weken x 15 overwerkuren in de avond met 10% toeslag.

En in de weekenden voor varianten A, B, C respectievelijk: € 1.500 / € 5.200 / € 10.400 per jaar.

3.3.5. Contractmanagement en contractbeheer

De geraamde jaarlijkse kosten voor contractmanagement en contractbeheer bedragen: € 58.200 per jaar. IGG heeft deze kosten gebaseerd op doordeweeks toezicht:

- 52 weken
- 8 uur per week
- 2 personen
- gemiddeld € 60 per uur
- twee functies (contractmanager en contractbeheerder)

3.3.6. Facilitair adviseur

De geraamde jaarlijkse kosten voor facilitair adviseur bedragen: € 22.900. IGG heeft deze kosten gebaseerd op doordeweeks toezicht:

- 52 weken
- 8 uur per week
- 1 persoon
- € 55 per uur

3.3.7. Overhead Faciliteiten

Voor de coördinatie van contractpartners zoals catering, schoonmaak, onderhoud en beveiliging, is ook personele inzet nodig. Dit vraagt inzet van de verschillende afdeling die hier ondersteunend aan zijn, te weten FAC, DIT en VGB. IGG leest in bijlage 1b "Beheerplan en Gebruiksplan" dat al in variant A de formatie van de afdeling groeit met ca. 14 fte. Voor de aanvullende werkzaamheden is aansturing nodig, waardoor conform beleid van personeelszaken gemeente Tilburg 3,5 FTE personele kosten ten laste van Paleis-Raadhuis komen.

- Teammanager 1 FTE
- Senior 1 FTE
- Coördinator 1 FTE
- Managementassistent ½ FTE

Dit betekent dat er aanvullende inzet op de aansturing € 288.000 per jaar bedraagt.

3.4. Personele kosten – overige diensten

De overige personele kosten zijn in Excel sheet 'Berekening benodigde inzet (FTE) per scenario 250513' nader uitgesplitst per afdeling:

Vari- ant	DIT	VGB	Programma- makers	Communi- catie	DVL	Totaal
A	€ 8.759	€ 8.759	0	0	€ 29.918	€ 47.736
B	€ 30.363	€ 30.363	0	0	€ 29.918	€ 90.644
C	€ 60.727	€ 60.727	€ 395.000 *)	0	€ 29.918	€ 151.372

*) kosten voor de programmamakers worden opgenomen in het grotere masterplan

3.4.1. Ondersteuning door afdeling DIT

Voor ondersteuning bij evenementen of activiteiten 1 medewerker vanuit de afdeling DIT op afroep beschikbaar. Bij variant B moet rekening worden gehouden met 0,5 Fte en in Variant C met nog eens 0,5 Fte.

Raming IGG Voor varianten A, B, C respectievelijk: € 0 / € 26.000 / € 52.000 per jaar.

3.4.2. Ondersteuning door afdeling VGB

Er is geen aanvullende input vanuit VGB bekend op dit moment. Voor nu houdt IGG dezelfde inzet en kosten aan als voor 3.4.1. Technisch Beheerder ICT.

3.4.3. Programmamakers

De jaarlijkse kosten voor de inzet van twee inhoudelijke programmamakers worden opgenomen in het grotere masterplan.

3.4.4. Communicatie

De communicatiekosten worden opgenomen in het grotere masterplan.

3.4.5. Ondersteuning door afdeling DVL

Voor ondersteuning bij trouwerijen op zaterdag is 1 medewerker vanuit de afdeling DVL voor maximaal 8 uur beschikbaar.

Raming IGG voor ieder van de varianten bedraagt € 31.200 per jaar

3.5. Beveiliging

3.5.1. Beveiligingskosten

Kosten voor de inhuur van beveiliging zijn opgenomen in het exploitatieoverzicht.

Variant	Beveiligingskosten	Toelichting
A	€ 7.726	Beperkte weekendopenstelling (15 dagen)
B	€ 25.784	Meer activiteiten (26 weekenden open)
C	€ 51.162	Volledige weekendopenstelling (52 weekenden)

De kosten zijn als volgt bepaald:

- Doordeweeks: beveiliging wordt gedeeld met het Stadhuis en Stadswinkel → geen extra kosten.
- Weekenden: inzet van een beveiliging is noodzakelijk voor:
 - Openen/sluiten gebouw
 - Toezicht en camerabewaking
 - BHV-aanwezigheid

3.5.2. Beoordeling beveiliging

IGG beoordeelt de hoogte van de kosten voor beveiliging als volgt:

- Het door IGG geschatte uurtarief voor het inzetten van een beveiliging tijdens de weekendopenstelling van het Paleis bedraagt € 48,- op zaterdag en € 60,- op zondagen;
- De kosten stijgen logisch met het aantal dagen/weekenden openstelling (15 dagen → 26 weekenden → 52 weekenden);
- Met dit uitgangspunt zijn de kosten zijn realistisch en proportioneel, maar het is niet duidelijk of dit inclusief cameratoezicht is.

3.6. Schoonmaak

3.6.1. Schoonmaakkosten

Kosten voor de inhuur van schoonmaak zijn opgenomen in het exploitatieoverzicht.

Variant	Jaarlijkse schoonmaakkosten	Toelichting
A	€ 173.194	Beperkte weekendopenstelling (15 dagen)
B	€ 179.780	Meer activiteiten (26 weekenden open)
C	€ 189.035	Volledige weekendopenstelling (52 weekenden), publiekslaag

De schoonmaakkosten zijn opgebouwd uit drie hoofdcomponenten:

A. Reguliere dagdagelijkse schoonmaak

- Uitgevoerd door de Diamant-groep op doordeweekse dagen.
- Tarief: € 60 per m² per jaar.
- Omvat standaardreiniging van vloeren, meubilair, pantry's, werkplekken, vergaderruimtes, toiletgroepen.

B. Weekendschoonmaak

- Niet uitgevoerd door de Diamant-groep (geen weekenddiensten).
- Wordt uitbesteed aan een commerciële partij.
- Kosten zijn opgenomen als aanvullende post in de exploitatiebegroting.

C. Specialistische monumentale schoonmaak

- Voor monumentale interieurelementen (houtwerk, glas-in-lood, antiek meubilair).
- Tarief: € 14 per m² per jaar.
- Wordt georganiseerd door de afdeling VGB.
- Inclusief gevelreiniging, conservering, restauratie, documentatie.

3.6.2. Beoordeling schoonmaak

Kostencomponent	Variant A (€)	Variant B (€)	Variant C (€)

Dagdagelijkse schoonmaak (1800 m ² x €60)	€ 108.000	€ 108.000	€ 108.000
Weekend schoonmaak	€ 10.000	€ 38.000	€ 76.000
Speciale schoonmaak	€ 25.000	€ 25.000	€ 25.000
Glasbewassing buiten	€ 6.000	€ 6.000	€ 6.000
Totaal	€ 149.000	€ 177.000	€ 215.000

De benchmark van IGG geeft aan dat de spreiding tussen scenario A, B en C groter is dan gebudgetteerd, dat wijst op een aantal mogelijke aandachtspunten:

- De werkelijke m²-oppervlakte waarop de tarieven zijn toegepast, is niet expliciet vermeld;
- De frequentie van specialistische schoonmaak (per kwartaal of halfjaar) is nog niet definitief vastgesteld;
- De weekendtarieven van commerciële partijen zijn niet gespecificeerd;
- Meer schoonmaakmomenten in het weekend;
- Hogere gebruiksintensiteit van ruimtes publiekslaag;
- Meer specialistische reiniging door erfgoedcomponenten.

3.7. Afvalbeheer

Voor de inzameling en verwerking van afval wordt een eigen milieustraat ingericht in het souterrain (6 m²). Dit is niet afzonderlijk gespecificeerd in het kostenoverzicht. IGG vermoedt dat het is opgenomen onder "overige facilitaire dienstverlening".

Het ontbreken van een aparte post maakt het lastig om de kosten te beoordelen of benchmarken.

3.8. Catering

De kosten voor catering zijn nog niet in beeld gebracht.

3.9. Groenvoorziening

De kosten voor beheer van groenvoorziening zijn nog niet in beeld gebracht.

3.10. Energie

3.10.1. Energiekosten

In het Beheer- en Organisatieplan zijn de jaarlijkse kosten voor energieverbruik (energie, water, gas) per variant expliciet benoemd. Deze kosten zijn opgenomen in het exploitatieoverzicht onder de post "Energie, Water, Gas".

Variant	Gemeente	IGG	Toelichting
A	€ 125.000	€ 125.000	Beperkte weekendopenstelling (15 dagen)
B	€ 150.000	€ 140.000	Meer activiteiten (26 weekenden open)
C	€ 175.000	€ 155.000	Volledige weekendopenstelling (52 weekenden), publiekslaag

3.10.2. Beoordeling energie

De stijging is logisch en proportioneel ten opzichte van de gebruiksintensiteit en het aantal openstellingsdagen. De impact van weekendopenstelling wordt door IGG iets lager ingeschat. Er is echter geen uitsplitsing gemaakt naar:

- Verwarming vs. koeling
- AV-apparatuur en verlichting
- Waterverbruik (bijv. sanitair, catering)

Het is de intentie om het Paleis aan te sluiten op de WKO van het Stadhuis. Bij de benchmark van IGG is hier van uitgegaan.

3.11. Huur externe locaties

Deze kosten maken geen onderdeel uit van de exploitatiekosten maar zijn wel kosten die de gemeente extra moet maken.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1. Conclusies

IGG heeft de kosten uit het beheersplan beoordeeld op basis van transparantie (herleidbare aannames) en consistentie (logische variantverschillen). De integratie in het masterplan wordt overwegend als zorgvuldig en controleerbaar beschouwd, met duidelijke koppelingen tussen gebruikintensiteit en personele inzet.

De kostenberekeningen van de gemeente zijn gebaseerd op actuele uurtarieven en bestaande contracten. Aangezien deze contracten voortkomen uit (Europese) aanbestedingen, worden ze per definitie als marktconform beschouwd. De benchmarkberekeningen van IGG zijn uitgevoerd op basis van kengetallen uit Bouwkosten.nl en de Vastgoedexploitatiewijzer, beide uitgaven van Bouwkosten.nl, onderdeel van IGG. De bandbreedte van deze benchmarkkengetallen bedraagt doorgaans $\pm 10\%$ tot $\pm 20\%$, afhankelijk van het type kostenpost en het gebruiksprofiel.

4.1.1. Kostendeekkende huur

Variant	Gemeente	IGG	Toelichting
A	€ 524.073	€ 600.000	met een bandbreedte van $\pm 20\%$
B	€ 524.073	€ 600.000	met een bandbreedte van $\pm 20\%$
C	€ 595.716 (incl. publiekslaag)	€ 600.000	met een bandbreedte van $\pm 20\%$

Bijzondere schoonmaak (zoals specialistische reiniging vanwege monumentale status) en glasbewassing wordt vaak als aparte onderhoudspost beschouwd en dan kan het onderdeel zijn van de huurprijs.

4.1.2. Kapitaallasten inrichting

IGG heeft de kapitaallasten voor de inrichting niet beoordeeld.

4.1.3. Personele kosten faciliteiten

Variant	Gemeente	IGG	Toelichting
A	€ 954.602	€ 998.300	met een bandbreedte van $\pm 10\%$
B	€ 1.029.094	€ 1.009.400	met een bandbreedte van $\pm 10\%$
C	€ 1.114.529	€ 1.025.000	met een bandbreedte van $\pm 10\%$

De kostenstijging tussen varianten A, B en C is logisch en proportioneel ten opzichte van het intensievere gebruik. IGG heeft de onderbouwing gecontroleerd aan de hand van een Excel-sheet waarin de inzet per functie is uitgesplitst.

IGG beoordeelt de integratie als transparant, omdat de kosten zijn herleidbaar naar concrete aannames over openingstijden en personele inzet.

Speciale aandacht gaat uit naar de volgende onderdelen:

3.3.1 Medewerkers ontvangst

De receptiekosten zijn door IGG uniform geraamd voor alle varianten, omdat het Stadsmuseum de weekenddiensten overneemt. De berekening is gebaseerd op een vaste inzet en overwerktoeslag. Gemeente daarentegen rekent met de volgende aanname: Wanneer de openingstijden van het Paleis niet meer gelijk zijn aan de openingstijden van het Stadhuis en de medewerkers alleen bij externe vergaderingen/evenementen worden ingezet scheelt dat waarschijnlijk 50%, is er bij variant 1 een reductie van inzet van medewerkers ontvangst van 50% mogelijk, bij variant 2 25% en bij variant 3 5%.

3.3.2 Huismeester

IGG heeft de kosten voor de huismeester gebaseerd op toezichttaken d.m.v. 2 keer een dagelijkse ronde van 1 uur, en een piketvergoeding in het weekend, met een duidelijke opbouw per variant. Gemeente rekent daarnaast nog eens met 5 uur per weekday extra inzet en komt op een totale inzet van circa 500 uur per jaar.

4.1.4. Personele kosten overig

Variant	Gemeente	IGG	Toelichting
A	€ 47.436	€ 31.200	met een bandbreedte van $\pm 10\%$
B	€ 90.645	€ 83.200	met een bandbreedte van $\pm 10\%$
C	€ 151.372	€ 135.500	met een bandbreedte van $\pm 10\%$

IGG heeft de overige kosten per afdeling en functie gecontroleerd, waarbij variant C een duidelijke toename laat zien door inzet van programmamakers. De kosten zijn logisch opgebouwd en sluiten aan bij het gebruiksprofiel.

4.1.5. Beveiligingskosten

Variant	Gemeente	IGG	Toelichting
A	€ 7.726	€ 6.500	met een bandbreedte van $\pm 10\%$
B	€ 25.784	€ 20.700	met een bandbreedte van $\pm 10\%$
C	€ 51.162	€ 40.700	met een bandbreedte van $\pm 10\%$

4.1.6. Schoonmaakkosten

Variant	Gemeente	IGG	Toelichting
A	€ 173.194	€ 149.000	met een bandbreedte van $\pm 15\%$
B	€ 179.780	€ 177.000	met een bandbreedte van $\pm 15\%$
C	€ 189.035	€ 215.000	met een bandbreedte van $\pm 15\%$

De benchmark van IGG geeft aan dat de spreiding tussen scenario A, B en C groter is dan gebudgetteerd.

4.1.7. Afvalbeheer

IGG heeft de kosten voor afvalbeheer niet beoordeeld.

4.1.8. Catering

De kosten voor catering zijn niet in beeld gebracht.

4.1.9. Groenvoorziening

De kosten voor beheer van groenvoorziening zijn nog niet in beeld gebracht.

4.1.10. Energie

Variant	Gemeente	IGG	Toelichting
A	€ 125.000	€ 125.000	met een bandbreedte van $\pm 20\%$
B	€ 150.000	€ 140.000	met een bandbreedte van $\pm 20\%$
C	€ 175.000	€ 155.000	met een bandbreedte van $\pm 20\%$

De stijging is logisch en proportioneel ten opzichte van de gebruiksintensiteit en het aantal openstellingsdagen.

4.1.11. Huur externe locaties

De kosten voor huur van externe locaties zijn niet in beeld gebracht.

4.2. Aanbevelingen

4.2.1. Receptie (3.3.1)

De gemeente hanteert een reductie van receptiekosten op basis van afwijkende openingstijden en beperkte inzet bij externe evenementen, terwijl IGG uitgaat van een vaste inzet en overname door het Stadsmuseum. Stem de aannames over receptiebezetting af en bepaal of de reductiepercentages van 50% (variant A), 25% (variant B) en 5% (variant C) realistisch zijn in relatie tot het gebruikprofiel en publieksfunctie van het Paleis.

4.2.2. Huismeester (3.3.2):

IGG rekent met 2 uur toezicht per dag en een piketvergoeding, terwijl de gemeente uitgaat van 5 uur extra inzet per werkdag, wat leidt tot een veel hogere inzet (ca. 500 uur per jaar). Maak inzichtelijk welke taken onder de extra inzet vallen en beoordeel of deze structureel nodig zijn.

4.2.3. Masterplan (2.2.1)

Hoewel de gemeente kosten uit het beheersplan heeft geïntegreerd in het masterplan, is de onderbouwing niet overal expliciet. Aanbeveling: Maak in toekomstige documenten duidelijk welke pos-ten uit het beheersplan zijn opgenomen in het masterplan, met een transparante toelichting per kostencomponent.

4.2.4. Schoonmaak, beveiliging en ICT (3.5.1, 3.6.1 en 3.4.1)

In variant C fungeert het Paleis als museum, maar het is onduidelijk of de gemeente dan nog verantwoordelijk is voor schoonmaak, beveiliging en ICT. IGG adviseert om dit expliciet te maken en te onderzoeken of deze kosten alsnog (deels) voor rekening van de gemeente komen.

Bijlage

Bijlage: Benchmark schoonmaak (binnen)

BEHEER EN ONDERHOUD
 BOUWKOSTEN.NL

GEMEENTEHUIS, VIERLAAGS, 1.702 M2 NVO

TABEL
 OMSCHRIJVING
 AFBEELDINGEN

Omschrijving

Projectomschrijving

Een bestaand raadhuis is uitgebreid met een nieuw deel, waarbij de historische bouwstijl is aangehouden. Het bestaande raadhuis grenst aan de rechterkant. Deze publicatie betreft alleen het nieuwe deel, dat bestaat uit een kelder, begane grond, verdieping en zolder. De kelder is ingericht voor magazijn en archieven. Op de begane grond bevinden zich de entree met hardglazen schuifdeuren, een receptie en een vergaderruimte. Verder zijn er de gemeentelijke afdelingen zoals sociale zaken, interne zaken en bevolking ondergebracht, vergezeld van enkele balies en spreekkamers. Ook is er een keuken, een bibliotheek en toiletten.

Projectgegevens

Gegeven	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	
			Netto	Bruto
Aantal bouwlagen			4	
Vloeroppervlakte	Totale gebouw	m ²	1.702	2.006
	Kelder	m ²	350	
	Begane grond	m ²	536	
	Verdieping	m ²	536	
	Zolder	m ²	280	
Inhoud		m ³		6.828
Bouwjaar			1976	

Kostenkengetallen

Onderhoudsniveau	Aantal beurten	Kosten per jaar		
		Per m ² NVO	Per m ² BVO	Per m ³ BGI
Normaal	1 x per week	26,55	22,55	6,62
	5 x per week	59,20	50,25	14,75
Intensief	5 x per week	73,80	62,60	18,40

BOUWKOSTEN.NL IS ONDERDEEL VAN igg bouweconomie .

BOUWKOSTEN.NL B.V. / IS OOK UITGEVER VAN

GWWKOSTEN.NL
 BOUWKOSTEN.NL
 EXPLOITATIEKOSTEN.NL
 TAXAROMONLINE.NL
 BOUWKOSTENKOMPAS.NL

Bijlage: Benchmark onderhoudskosten

BEHEER EN ONDERHOUD

BOUWKOSTEN.NL

KANTOORGEBOUW, 4-LAAGS, VIERKANT, 2.663 M2 EN 3.457 M2

Omschrijving

Modern kantoor 4-laags, vierkant en met plat dak. Traditioneel gemetselde gevels, gemetselde penanten tussen kozijnen, houten kozijnen, aluminium entreepui met automatische schuifdeuren, HR++ glas en buitenzonwering. Bitumineuze dakbedekking. Goede thermische isolatie van gevels en dak. Goede afwerking interieur. Gescheiden kantoorruimten evenals kantoorzalen. Pantry en toiletruimten op alle verdiepingen. Centrale liftruimte met dakopbouw. Technische ruimten in dakopbouw. Noodtrappenhuis. W-installaties bestaande uit HR-ketel zonder warmwatervoorziening, thermostatische radiatorcransen en paneelradiatoren en inregelafsluiter, PVC HWA-afvoeren met slagvast ondereind, koude-opwekking en distributie met multisplitunit, luchtbehandeling door mechanische luchtafvoer en kamerthermostaat klimaatregeling. E-installaties bestaande uit centrale elektrotechnische voorzieningen, bekabeling en vloergootinstallaties, krachtstroom verdeelinrichting, verlichtingsarmaturen en noodverlichting, communicatie data-telefoon- en deurbelinstallatie, brandmeldinstallatie en inbraakbeveiligingsinstallatie. Transportinstallaties voor dubbele lift. Terreinvoorzieningen bestaande uit riolering hemelwaterafvoer, gaashekwerk, betonstraatklinkers parkeerplaatsen en betontegels verhardingen en elektrische slagboom.

Gegevens	Omschrijving	Eenheid	2.663 m ²	3.457 m ²
Afmetingen	Lengte x breedte	m	25,8 x 25,8	29,4 x 29,4
	Hoogte	m	13,2	13,2
	BVO	m ²	2.663	3.457
	NVO	m ²	2.520	3.295
	Inhoud	m ³	8.786	11.410
Reserveringskosten per eenheid per jaar	Preventief onderhoud	Totaal	22.965,00	28.785,00
		m ² BVO	8,62	8,33
		m ² NVO	9,11	8,74
		m ³	2,61	2,52
	Correctief onderhoud	Totaal	9.620,00	11.465,00
		m ² BVO	3,61	3,32
		m ² NVO	3,82	3,48
		m ³	1,10	1,00
Vervanging	Totaal	118.410,00	162.930,00	
	m ² BVO	44,47	47,13	
	m ² NVO	46,99	49,45	
	m ³	13,48	14,28	

BOUWKOSTEN.NL IS ONDERDEEL VAN

igg bouweconomie .

BOUWKOSTEN.NL B.V.

IS OOK UITGEVER VAN

GWWKOSTEN.NL

BOUWKOSTEN.NL

EXPLOITATIEKOSTEN.NL

TAXAROMONLINE.NL

BOUWKOSTENKOMPAS.NL

igg bouweconomie.