gemeente Deventer

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Verduurzaming De Waag
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-600
Datum B&W-vergadering	:	27-10-2026
Team	:	Team Vastgoed en Grondzaken
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Parafen voor akkoord nota	:	• 22-10-2026: Teamleider vastgoed en grondzaken • 21-10-2026: Wethouder • 21-10-2026: Afdelingsmanager Ruimte en Economie
Parafen voor agendering	:	• 22-10-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	Begrotingswijziging Verduurzaming De Waag.pdf,Bijlage financiële toelichting integrale aanpak De Waag.docx,Conceptpersbericht Verduurzaming De Waag_college 20261026.docx
Datum definitieve akkoord	:	27-10-2026

Besluit

1. De raad voor te stellen om:

a. De integrale aanpak van De Waag vast te stellen en hiervoor een totaalbudget van € 2.648.000 beschikbaar te stellen voor groot onderhoud en verduurzamingsmaatregelen.

b. Een investeringskrediet van €1.240.000 beschikbaar te stellen en de DUMAVA-subsidie van €170.000 en de eenmalige bijdrage van Deventer Verhaal van €119.000 in mindering te brengen op de activawaarde (netto activering €951.000).

c. De netto-investering zijnde €951.000 te activeren en de kapitaallasten te verwerken in de kostprijsdekkende huur.

d. Een incidenteel budget van €1.408.000 beschikbaar te stellen voor groot onderhoud en dit te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserve planmatig onderhoud kernbezit.

e. De structurele lasten met €205.000 te verhogen ter dekking van de kapitaallasten, hogere onderhoudslasten en aanvullende subsidie voor Deventer Verhaal.

f. De structurele lasten van €205.000 te dekken uit hogere baten kostprijsdekkende huur, de gereserveerde middelen verduurzaming vastgoed op programma 14 ‘Algemene dekkingsmiddelen’ en de reeds in de begroting 2027 gereserveerde middelen voor hogere subsidielasten voor Deventer Verhaal.

g. Het aanloopverlies van €25.000 te dekken ten laste van de algemene middelen

h. Voor de frictiekosten van Deventer Verhaal eenmalig € 200.000 beschikbaar te stellen en te dekken uit programma 11 ‘Kunst en Cultuur’.

i. De financiële verwerking van eerdere besluitvorming inzake De Waag (registratienummers 2025 928 en 2026-10) ongedaan te maken en de definitieve kosten en dekking integraal te verwerken in de voorliggende begrotingswijziging.

j. De begrotingswijziging 2026-600 'Integrale aanpak De Waag' vast te stellen

2. De directeur Ruimte te mandateren om de aannemer opdracht te verlenen

3. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen

4. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De Waag zal in 2028 haar 500-jarig bestaan vieren. Samen met huurder Stichting Deventer Verhaal wil de gemeente dat het monumentale gebouw voor het jubileumjaar is verduurzaamd en gerestaureerd zodat de cultuurhistorische waarde gewaarborgd blijft en het pand toekomstbestendig is gemaakt. Deventer Verhaal wil met een nieuw museumconcept de beleving van de collectie in het gebouw verrijken en de bezoekersaantallen verhogen door o.a. de entree een uitnodigend beeld te geven en het souterrain meer te betrekken bij de museum exploitatie.

De gemeente wil de verduurzaming, het verbeteren van de toegankelijkheid en het noodzakelijke onderhoud gaan uitvoeren in een integraal project in overeenstemming met de Kadernota vastgoed (2022), portefeuillestrategie verduurzaming (2023), Cultuurvisie 2025 – 2028 en Beleidskader Diversiteit en Inclusie (2023). In september 2025 heeft het college besloten de verduurzaming van de Waag als geprioriteerd project verder op te pakken. Deze ambitie is in het Coalitieakkoord 2026-2030 vastgehouden.

Aan de raad wordt voorgesteld om middelen vrij te maken voor de integrale aanpak in verduurzaming en onderhoud van De Waag (Brink 56), dat gepland is vanaf het tweede kwartaal van 2027 en minimaal een half jaar zal duren.

Het project richt zich op een integrale aanpak, waarbij technische, bouwkundige, functionele, organisatorische en bestuurlijke opgaven in samenhang worden beschouwd en uitgewerkt.

Met dit voorstel wordt een besluit gevraagd over het integrale project en de daarvoor benodigde investeringen. Om concrete invulling te geven aan de ambities in hiervoor genoemde beleidsdocumenten kan met dit voorstel de uitvoering van de vastgoedopgave vormgegeven worden.

Naast de voorgestelde investeringen door de gemeente, investeert Deventer Verhaal zelf ruim € 1.100.000 in de herinrichting van het gebouw, onder andere vanuit bijdragen Vriendenloterij, provincie, cultuurfonds, sponsoring en eigen middelen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het gebouw is het oudste Waaggebouw van Nederland en heeft een belangrijke publieke functie met een bijzonder hoge cultuurhistorische en architectonische waarde. Door de vrijstaande situering op de Brink is het één van de meest prominente gebouwen van Deventer.

Door de ingrepen zal de gemeente voldoen aan haar instandhoudingsplicht en het gebouw verduurzamen waardoor het binnenklimaat wordt verbeterd en de energieverliezen worden beperkt. Het project heeft als doel het monumentale gebouw De Waag toekomstbestendig te maken, met behoud van cultuurhistorische waarden en verbetering van de functionele inzetbaarheid als museum en te ontsluiten voor publiek. Conform het Beleidskader Diversiteit en Inclusie (2023) en als uitwerking van het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking (ratificatie Rijk in

2016) zal het gebouw meer geschikt worden gemaakt voor mindervaliden en de entree van het museum prominenter in beeld komt door bijvoorbeeld signing in het straatwerk.

Daarnaast heeft Deventer Verhaal de ambitie om het publieksbereik van het museum te verbreden, de museumbeleving te verrijken en de bezoekersaantallen te verhogen van 30.000 naar 50.000. In het nieuwe museumconcept staat De Waag zelf centraal en wordt het gebouw meer zichtbaar en beleefbaar.

Kader

Voor de verdere ontwikkeling van De Waag zijn de volgende beleidsmatige, bestuurlijke en financiële kaders van toepassing.

- Kadernota vastgoed 2022
- Portefeuillestrategie verduurzaming 2023
- Financiële uitgangspunten en implementatiestrategie kostprijsdekkende huur 2021 (2021-382)
- Nota activeren en afschrijving, geldig vanaf 1 januari 2026
- Raadsvoorstel koel- en CV installaties De Waag (11 februari 2026)
- Nota en raadsmededeling verduurzaming maatschappelijk vastgoed (2025-765)
- Coalitieakkoord 2026-2030
- Tweede tussentijdse rapportage 2025
- Beleidskader Diversiteit en Inclusie (2023-652)
- Beleidsregels begroting, mei 2022
- Cultuurvisie 2019 - 2024 'Boeien en bloeien'
- Cultuurvisie 2025 - 2028 'Cultuur voor en door iedereen'.

Betrokken partijen en participatie

Bij de voorbereiding van de vastgoedopgave van De Waag zijn zowel Stichting Deventer Verhaal als verschillende gemeentelijke programma's en vakdisciplines betrokken. Het integrale project is samen met Stichting Deventer Verhaal ontwikkeld. De aanvullende wensen van Deventer Verhaal vormen daarbij ook een belangrijk uitgangspunt. Met hen is intensief samengewerkt tijdens het onderzoekstraject en ontwerpfase over de verbetering van toegankelijkheid van het gebouw, de verduurzaming, het binnenklimaat en het prominenter maken van de toegang tot het gebouw.

Vanwege de status van het gebouw als rijksmonument is Monumentenwacht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betrokken bij de beoordeling en toetsing van de maatregelen en uitvoering daarvan.

De informatieverstrekking en participatie (op onderdelen) moet nog gaan plaatsvinden met de omliggende terrashouders, horeca, markt, kermis en buurtbewoners. Van belang is dat zodra het werk gegund is de beoogde uitvoeringsplanning zo spoedig mogelijk wordt voorgelegd en er nog ruimte is voor inspraak over bijvoorbeeld de bouwplaatsafrastering en mogelijk keuze in bannermast.

Argumenten voor en tegen

Verbeterscenario

De gemeenteraad heeft op juli 2023 de portefeuillestrategie voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed vastgesteld. In eerste instantie stuurt de Gemeente op het reduceren van de CO_2-uitstoot van de eigen vastgoedportefeuille. De gemeente ambieert daarbij op ten minste 55% CO_2-reductie in 2030 en 95% CO_2-reductie in 2050 ten opzichte van 1990. Voor renovaties geldt als uitgangspunt dat deze zoveel mogelijk energieneutraal worden uitgevoerd. Gezien de rijksmonumentale status van de Waag zijn klimaatadaptieve maatregelen, circulair bouwen, biobased producten en natuurinclusief bouwen beperkt mogelijk maar worden waar het toegestaan en mogelijk is ook uitgevoerd.

De Waag is één van de geprioriteerde gebouwen binnen deze verduurzamingsopgave. Bij de scenario-uitwerking is het behouden van de cultuurhistorische waarde het belangrijkste kader waarbinnen moet worden afgewogen welke maatregelen mogelijk zijn.

De beoogde verduurzamingsmaatregelen bestaan uit de historische ramen voorzien van achterzetbeglazing, isolatie onder onverwarmde ruimten, uitbreiding van duurzame energieopwekking, ventilatie voorzien van warmteterugwinning, LED verlichting en slimme regeling en monitoring van het energiegebruik.

Er zijn een aantal maatregelen die om technische, financiële of gezien de wensplanning om voor 2028 op te leveren niet mogelijk. Vloerisolatie aanbrengen onder de souterrain vloer is niet mogelijk vanwege de grote technische en financiële impact en beperkte energetische besparing die het zal opleveren. Het volledig gasloos maken van de Waag is niet mogelijk vanwege de beperkte ruimte die beschikbaar is en randvoorwaarden die gelden bij het verduurzamen van een monument. Buiten het gebouw, op de Brink, is een Warmte-Koude Opslag (WKO) niet verder onderzocht vanwege de lange onderzoeksperiode mede door hoge archeologisch waarde en groot risico tot vertragingen bij grondboringen.

Met het beoogde verbeterset aan maatregelen zal een CO_2 reductie van ruim 15.000 kg per jaar worden behaald en zeker voor 3 energielabelstappen zullen zorgen.

Argumenten voor :

1. Instandhoudingsplicht : Voor een rijksmonument geldt een instandhoudingsplicht vanwege de cultuurhistorische waarde. Er is voor de Waag dan ook de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) aangevraagd en ontvangen. Door de maatschappelijke waarde en gebruik van het gebouw is de ambitie hoger dan sec instandhouding. In combinatie met het noodzakelijk onderhoud is dat een natuurlijk moment om het gebouw ook te verduurzamen.

2. Onderhoud, verduurzaming en verbetering toegankelijkheid worden integraal uitgevoerd : Door instandhoudingsplicht, noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en toegankelijkheid in één samenhangend project uit te voeren, kunnen werkzaamheden op elkaar worden afgestemd en worden desinvesteringen zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast zorgt deze samenhang ervoor dat de Waag op één moment dicht zal zijn voor publiek en niet meerdere keren. Na renovatie neemt de gemeente een groot deel van de onderhoudsverantwoordelijkheid op zich, waardoor het behoud van het monument beter geborgd is.

3. Toekomstbestendigheid en toegankelijkheid : Met het oog op de toekomst is het van belang dat de functionele inzetbaarheid van het gebouw als museum kan verbeteren en de rol als publieke functie blijven vervullen voor een breed publiek.

4. Gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen: Voor de Waag is een DUMAVA-subsidie ontvangen voor een integrale aanpak. Volgens het maatwerkadvies kunnen er minimaal 3 energielabel stappen worden gemaakt en ruim 15.000 kg CO_2 reductie per jaar worden behaald. Het voorgestelde maatregelenpakket bestaat uit bouwkundige maatregelen (achterzetbeglazing, zoldervloerisolatie, kierdichting, triple glas voor entreepuien) en installatietechnische maatregelen (LED verlichting, hybride warmtepomp en mechanische ventilatie met warmte terug winning = WTW).

5. Geen ander scenario mogelijk vanwege netcongestie : Het scenario om de installaties volledig te elektrificeren is niet haalbaar vanwege de beperkte netcapaciteit en aansluiting (3x80A). Het voorstel om gasverbruik te reduceren met isolerende maatregelen en een hybride warmtepomp toe te voegen aan de cv-installatie.

6. Behalen planning realisatie vóór 2028 : Voor zowel de DUMAVA-subsidie dient de realisatie plaats te vinden in 2027 (waarbij er al uitstel moet worden aangevraagd op een aanvraag uit 2024), als ook voor de opening van het vernieuwde museum vanwege het 500-jarig jubileum in 2028.

7. Gezamenlijk opgave gemeente en Deventer Verhaal: Deventer Verhaal investeert zelf ruim € 1.100.000 in de herinrichting van het gebouw, onder andere vanuit bijdragen Vriendenloterij,

provincie, cultuurfonds, sponsoring en eigen middelen. Met dit voorstel trekken gemeente en Deventer Verhaal gezamenlijk op in het toekomstbestendig maken van De Waag.

8. Een aannemer reeds selecteren in bouwteamfase maakt het mogelijk om monumentale kwaliteit, verduurzaming, technische maakbaarheid en financiële haalbaarheid gelijktijdig te optimaliseren. Door uitvoeringskennis al tijdens het ontwerp in te brengen, kunnen risico's en knelpunten vroegtijdig worden opgelost en kunnen restauratie-, onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden efficiënt met elkaar worden gecombineerd. Dit verkleint de kans op ontwerpwijzigingen, faalkosten en meerwerk tijdens de uitvoering.

Argumenten tegen :

1. Ambitieuze planning
Vanwege de wensplanning om in 2027 het project te realiseren is een korte procedure voor gunning aannemer noodzakelijk. Dit is alleen mogelijk met een Meervoudig Onderhandse Aanbesteding waarbij een voorselectie tot maximaal vijf aannemers is gedaan. Op basis van objectieve gunningscriteria zoals noodzakelijke monument certificeringen, aantoonbare ervaring, beschikbaarheid en werkzaam in de provincie. Nadeel kan zijn dat er daardoor minder marktwerking is bij prijsvorming en prijsonzekerheid bij gunning tot realisatie.

2. Beschikbaarheid aannemers

Uitvoering vanaf juni 2027 en oplevering voor november 2027 kan mogelijk betekenen dat er minder interesse is van geschikte aannemers in verband met de bouwvak periode en korte voorbereidingstijd. Op dit moment lijkt dit nog niet het geval te zijn.

3. Knelpunt onderhoud

Door nu de aanvullende onderhoudskosten ten laste te brengen van de reserve planmatig onderhoud, wordt een knelpunt naar de toekomst verschoven. In de kostprijsdekkende huur is een inschatting gemaakt van de structurele onderhoudslasten na de renovatie. Het MJOP wordt pas na renovatie geactualiseerd, waaraan deze inschatting getoetst kan worden.

4. Mogelijk hoger uitvallende kosten door bouwteamcontract voor prijsvorming uitvoering

Een aanvullend aandachtspunt is de beperkte marktwerking bij de uiteindelijke prijsvorming. Bij selectie van één bouwteamaannemer vervalt gedurende de verdere ontwerpuitwerking grotendeels de directe concurrentiedruk van andere marktpartijen. Wanneer aan het einde van de bouwteamfase over de uitvoeringsprijs wordt onderhandeld, heeft de geselecteerde aannemer hierdoor een relatief sterke positie. Zeker wanneer het ontwerp inmiddels ver is uitgewerkt en de planning onder druk staat, kan het voor de opdrachtgever praktisch lastig zijn om alsnog een andere aannemer te contracteren. Risico wordt beperkt door de begroting mede te laten beoordelen door een (externe) onafhankelijke kostendeskundige en is er een prijsplafond meegegeven voor de uitvoeringsbegroting. Daarnaast is reeds bij de selectie van de bouwteam aannemer prijs een gunningscriterium.

5. Uitvoering in de zomer (impact op binnenstad)
Direct omwonenden en aangrenzende horeca maar ook de markt en eventueel de kermis worden gevraagd zich te schikken aan de uitvoeringsperiode van het project. Mogelijk worden er vergoedingen of inkomstenverderf gevraagd door bedrijven omdat het in de zomerperiode gaat plaatsvinden. Men kan bezwaar maken op de omgevingsvergunning wat tot vertraging zal leiden.

6. Verduurzamen van een Rijksmonument
Zeker bij het verduurzamen maar ook door het restaureren van een rijksmonument kunnen onvoorziene zaken, verborgen gebreken en tegenvallende staat van historische onderdelen pas bij werkvoorbereiding of zelfs pas bij uitvoering bekend worden. Een grote post onvoorzien en extra tijd in de planning is een vereiste om een realistische inschatting te geven in de planvorming. Daarnaast moeten ook de technische uitwerking van de verbetermaatregelen goed worden afgewogen tegen de cultuurhistorische waarde van het monument. In het Definitief Ontwerp kan dit leiden tot andere keuzen die nu zijn beoogd.

Afweging

Om het project te kunnen opleveren vóór 2028 is het noodzakelijk om zo snel mogelijk een geschikte aannemer te contracteren middels bouwteam en daarmee gecommitteerd te krijgen aan de planning. Door middel van een meervoudig onderhandse procedure is de gunningsperiode verkort en door vanaf het Definitief Ontwerp de aannemer te contracteren als bouwteampartner zal in de voorbereidingsperiode tijdswinst zijn zodat start uitvoering conform wensplanning kan plaatsvinden. Voor de prijsonzekerheid is er een externe kostendeskundige die de marktconformiteitstoetsing controle doet en is in de selectieleidraad een artikel opgenomen dat de gemeente mag afzien van de gunning als de begroting boven taakstellend budget is. Om omwonenden en direct aangrenzende bedrijven mee te nemen in het project, zal een eerste informatiebijeenkomst worden georganiseerd eind dit jaar. Samen met afdeling communicatie en de aannemer zal een communicatietraject worden opgesteld waarbij o.a. inspraak komt om de eventuele overlast te verminderen tijdens uitvoering en draagvlak wordt gecreëerd voor de uitvoeringsperiode.

Financiële consequenties en dekking

Met dit voorstel wordt De Waag in één integrale aanpak onderhouden, verduurzaamd en toegankelijker gemaakt. De totale investering bedraagt € 2.848.000 exclusief btw. Hiervan wordt € 200.000 voor de restauratie van het bordes en de kolom betrokken bij de besluitvorming over de tweede tussentijdse rapportage 2026. Voorgesteld wordt voor de resterende investering € 2.648.000 beschikbaar te stellen.

De investering is volledig gedekt uit beschikbare middelen. De belangrijkste dekkingsbronnen zijn de reserve planmatig onderhoud vastgoed, gereserveerde middelen voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed, een DUMAVA-subsidie, middelen gereserveerd bij de begroting 2027, een bijdrage van Deventer Verhaal en de verwachte energiebesparing.

Bij de validatie van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is vastgesteld dat de onderhoudsopgave van De Waag groter is dan eerder geraamd. Daarom wordt aanvullend € 563.000 onttrokken aan de reserve planmatig onderhoud. Samen met de beschikbare middelen vanuit het MJOP bedraagt de totale onttrekking uit deze reserve € 1.408.000. Daarnaast blijkt dat voor toekomstig onderhoud van De Waag structureel circa € 65.000 per jaar extra nodig is. Dit knelpunt staat los van de verduurzaming en is voor de gehele vastgoedportefeuille reeds gemeld bij de jaarrekening 2025 en begroting 2026. Het voorstel is dit knelpunt in 2027 te betrekken bij een integrale oplossing bij de perspectiefnota.

Conform het vastgoedbeleid worden de investeringen (netto € 951.000) verwerkt in de kostprijsdekkende huur. Hierdoor stijgt de jaarlijkse huur van Deventer Verhaal met € 77.000 naar € 283.000. Tegenover een hogere huur staan lagere onderhoudslasten voor Deventer Verhaal omdat de gemeente een groot deel van de onderhoudsverantwoordelijkheid naar zich toe haalt vanwege waardebehoud van het rijksmonument en bijbehorende installaties. Ook zijn er lagere energielasten voor Deventer Verhaal. Daarnaast ontvangt Deventer Verhaal een hogere subsidie van circa € 89.000 per jaar. Hiermee wordt ook de huidige tijdelijke huurcompensatie structureel voortgezet. Voor deze structurele lasten zijn middelen opgenomen in de begroting. Daarnaast is eenmalig € 200.000 gereserveerd voor de kosten die Deventer Verhaal maakt als gevolg van de tijdelijke sluiting tijdens de verbouwing.

De systematiek van kostprijsdekkende huur kent over de eerste periode van circa 20 jaar aanloopverliezen op de exploitatie die goed worden gemaakt door positieve resultaten in de jaren daarna. Dit wordt conform het vastgoedbeleid verrekend met de algemene middelen. Per saldo zijn de exploitatieresultaten neutraal.

De raad heeft eerdere besluiten genomen over de aanpak van de Waag. Het voorstel is de eerdere begrotingswijzigingen ongedaan te maken en te verwerken in deze integrale begrotingswijziging.

Per saldo is het project volledig financieel gedekt en wordt De Waag toekomstbestendig gemaakt door onderhoud, verduurzaming, toegankelijkheid en monumentbehoud in één integrale aanpak te

combineren. Een uitgebreide financiële toelichting is als bijlage bij deze nota en het raadsvoorstel opgenomen.

Openbaarmaking en communicatie

zie hoofdstuk participatie

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming over het integrale project en de benodigde financiële middelen wordt het plan verder voorbereid en uitgevoerd. De werkzaamheden bestaan uit verduurzaming, onderhoud en verbeteren toegankelijkheid.

De verdere aanpak bestaat uit de volgende stappen:

- Definitieve planuitwerking : Het ontwerp wordt verder uitgewerkt tot een Definitief Ontwerp (DO). Daarbij worden de bouwkundige, installatietechnische en functionele onderdelen integraal afgestemd. In de eerdere voorbereiding zijn onder andere een ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen opgesteld en worden deze uitgewerkt tot een technisch Programma van Eisen dat als basis zal dienen voor een technische omschrijving. Afstemming met team Erfgoed, Cultuur en Markt hebben plaatsgevonden en worden meegenomen in het DO. Door de architect worden de mogelijkheden voor circulair- en biobased bouwen onderzocht en door de ecoloog wordt klimaatadaptatie en natuurinclusieve maatregelen in kaart gebracht. Hier is in de raming rekening mee gehouden. Een bestemmingsplantoets en afstemming met vergunningverlening en archeologie moet nog worden uitgevoerd.
- Uitwerking verduurzaming en onderhoud : De verduurzamingsmaatregelen worden technisch verder uitgewerkt en afgestemd op het onderhoud aan het gebouw. Onderdeel hiervan zijn onder andere verbetering van de kierdichting, achterzetbeglazing, zoldervloerisolatie en beter isolerend glas voor de entreepuien. Daarnaast worden de installaties vervangen en/of verduurzaamd door o.a. ventilatie te voorzien van warmteterugwinning, verlichting vervangen voor LED en slimme regeling en monitoring van het energiegebruik.
- Uitwerking verbetering toegankelijkheid en toekomstbestendigheid : De interne verbouwing wordt verder uitgewerkt door de interieurarchitect van Deventer Verhaal maar worden ook de sanitaire voorzieningen en de technische ruimten aangepast zodat het gebouw weer voldoet aan de moderne maatstaven.
- Participatie : Het gebouw heeft een prominente ligging op de Brink en zal de uitvoering van de werkzaamheden impact hebben op de horeca, markt, buurtbewoners en verenigingen. Hiervoor is een participatie traject opgestart met behulp van afdeling communicatie en Deventer Verhaal. Inspraak zal zijn over bouwplaats afrastering en mogelijk de keuze in bannermast (signing museum).
- Bouwteampartner contracteren : Vanwege de cultuurhistorische waarde en expertise die benodigd is voor het verduurzamen van een monument, is het advies om een bouwteampartner te contracteren vanaf start Definitief Ontwerp. Hiervoor dient vanwege de planning een meervoudig onderhandse procedure te worden gestart.
- Vergunningen : Na afronding van het Definitief Ontwerp worden de benodigde vergunningen aangevraagd en worden kan de bouwteampartner worden gecontracteerd voor de realisatiefase. Waarvoor de aannemer een open begroting moet aanleveren die wordt getoetst op markconformiteit.
- Realisatie : Na vergunning verstrekking en opdrachtverlening worden de werkzaamheden uitgevoerd. De werkzaamheden worden zoveel mogelijk integraal en in een logische volgorde uitgevoerd, zodat onderhoud, verduurzaming en vernieuwing van het interieur goed op elkaar aansluiten en desinvesteringen worden voorkomen.
- Oplevering en beheer : Na afronding van de werkzaamheden wordt het gebouw opgeleverd en overgedragen aan het reguliere beheer. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over onderhoud, monitoring van energiegebruik en de toekomstige exploitatie.

De eerdere projectplanning ging uit van een gefaseerde aanpak met onderzoek en voorbereiding, planuitwerking en contracteren, realisatie en vervolgens overdracht en onderhoud. De verdere planning wordt na besluitvorming geactualiseerd op basis van het Definitieve Ontwerp, de aanbesteding, de vergunningprocedure en uitvoeringsmogelijkheden.

gemeente
Deventer

gemeente Deventer

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Verduurzaming De Waag
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Voorstelnummer	: 2026-600
Datum B en W besluit	: 27-10-2026
Team	: Team Vastgoed en Grondzaken
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed

Inleiding

De Waag zal in 2028 haar 500-jarig bestaan vieren. Samen met huurder Stichting Deventer Verhaal wil de gemeente dat het monumentale gebouw voor het jubileumjaar is verduurzaamd en gerestaureerd zodat de cultuurhistorische waarde gewaarborgd blijft en het pand toekomstbestendig is gemaakt. Deventer Verhaal wil met een nieuw museumconcept de beleving van de collectie in het gebouw verrijken en de bezoekersaantallen verhogen door o.a. de entree een uitnodigend beeld te geven en het souterrain meer te betrekken bij de museum exploitatie.

De gemeente wil de verduurzaming, het verbeteren van de toegankelijkheid en het noodzakelijke onderhoud gaan uitvoeren in een integraal project in overeenstemming met de Kadernota vastgoed (2022), portefeuillestrategie verduurzaming (2023), Cultuurvisie 2025 – 2028 en Beleidskader Diversiteit en Inclusie (2023). In september 2025 heeft het college besloten de verduurzaming van de Waag als geprioriteerd project verder op te pakken. Deze ambitie is in het Coalitieakkoord 2026-2030 vastgehouden.

Aan de raad wordt voorgesteld om middelen vrij te maken voor de integrale aanpak in verduurzaming en onderhoud van De Waag (Brink 56), dat gepland is vanaf het tweede kwartaal van 2027 en minimaal een half jaar zal duren.

Het project richt zich op een integrale aanpak, waarbij technische, bouwkundige, functionele, organisatorische en bestuurlijke opgaven in samenhang worden beschouwd en uitgewerkt.

Met dit voorstel wordt een besluit gevraagd over het integrale project en de daarvoor benodigde investeringen. Om concrete invulling te geven aan de ambities in hiervoor genoemde beleidsdocumenten kan met dit voorstel de uitvoering van de vastgoedopgave vormgegeven worden.

Naast de voorgestelde investeringen door de gemeente, investeert Deventer Verhaal zelf ruim € 1.100.000 in de herinrichting van het gebouw, onder andere vanuit bijdragen Vriendenloterij, provincie, cultuurfonds, sponsoring en eigen middelen.

Raadsvoorstel

1. De integrale aanpak van De Waag vast te stellen en hiervoor een totaalbudget van € 2.648.000 beschikbaar te stellen voor groot onderhoud en verduurzamingsmaatregelen.
2. Een investeringskrediet van €1.240.000 beschikbaar te stellen en de DUMAVA-subsidie van €170.000 en de eenmalige bijdrage van Deventer Verhaal van €119.000 in mindering te brengen op de activawaarde (netto activering €951.000).
3. De netto-investering zijnde €951.000 te activeren en de kapitaallasten te verwerken in de kostprijsdekkende huur.
4. Een incidenteel budget van €1.408.000 beschikbaar te stellen voor groot onderhoud en dit te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserve planmatig onderhoud kernbezit.
5. De structurele lasten met €205.000 te verhogen ter dekking van de kapitaallasten, hogere onderhoudslasten en aanvullende subsidie voor Deventer Verhaal.
6. De structurele lasten van €205.000 te dekken uit hogere baten kostprijsdekkende huur, de gereserveerde middelen verduurzaming vastgoed op programma 14 ‘Algemene dekkingsmiddelen’ en de reeds in de begroting 2027 gereserveerde middelen voor hogere subsidielasten voor Deventer Verhaal.

7. Het aanloopverlies van €25.000 te dekken ten laste van de algemene middelen
8. Voor de frictiekosten van Deventer Verhaal eenmalig € 200.000 beschikbaar te stellen en te dekken uit programma 11 ‘Kunst en Cultuur’.
9. De financiële verwerking van eerdere besluitvorming inzake De Waag (registratienummers 2025 928 en 2026-10) ongedaan te maken en de definitieve kosten en dekking integraal te verwerken in de voorliggende begrotingswijziging.
10. De begrotingswijziging 2026-600 'Integrale aanpak De Waag' vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

Het Waaggebouw vormt het hart van de Brink als iconisch rijksmonument en als Stadsmuseum. Een integraal verduurzamingsproject biedt extra kansen om het gebouw toekomstbestendiger te maken, daarmee aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor een breder publiek.

De vastgoedopgave bestaat uit noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en de toegankelijkheid verbeteren van het gebouw. Vanwege de monumentale status van het gebouw zijn slechts een aantal verbetermaatregelen mogelijk die het historische beeld in stand houden waaronder: achterzetbeglazing, vloerisolatie en entreepuien vervangen.

De totale investering voor het integrale project bedraagt € 2.848.000 exclusief btw. Deze wordt gedekt uit de DUMAVA-subsidie, reserve planmatig onderhoud, gereserveerde middelen verduurzaming eigen vastgoed, energiebesparing, gereserveerde middelen bij de begroting 2027.

De raad wordt gevraagd in te stemmen met het integrale verduurzamingsproject en de hiervoor benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen.

Beoogd resultaat

Het gebouw is het oudste Waaggebouw van Nederland en heeft een belangrijke publieke functie met een bijzonder hoge cultuurhistorische en architectonische waarde. Door de vrijstaande situering op de Brink is het één van de meest prominente gebouwen van Deventer.

Door de ingrepen zal de gemeente voldoen aan haar instandhoudingsplicht en het gebouw verduurzamen waardoor het binnenklimaat wordt verbeterd en de energieverliezen worden beperkt. Het project heeft als doel het monumentale gebouw De Waag toekomstbestendig te maken, met behoud van cultuurhistorische waarden en verbetering van de functionele inzetbaarheid als museum en te ontsluiten voor publiek. Conform het Beleidskader Diversiteit en Inclusie (2023) en als uitwerking van het VN-verdrag voor de rechten van mensen met een beperking (ratificatie Rijk in 2016) zal het gebouw meer geschikt worden gemaakt voor mindervaliden en de entree van het museum prominenter in beeld komt door bijvoorbeeld signing in het straatwerk.

Daarnaast heeft Deventer Verhaal de ambitie om het publieksbereik van het museum te verbreden, de museumbeleving te verrijken en de bezoekersaantallen te verhogen van 30.000 naar 50.000. In het nieuwe museumconcept staat De Waag zelf centraal en wordt het gebouw meer zichtbaar en beleefbaar.

Kader

Voor de verdere ontwikkeling van De Waag zijn de volgende beleidsmatige, bestuurlijke en financiële kaders van toepassing.

- Kadernota vastgoed 2022
- Portefeuillestrategie verduurzaming 2023
- Financiële uitgangspunten en implementatiestrategie kostprijsdekkende huur 2021 (2021-382)
- Nota activeren en afschrijving, geldig vanaf 1 januari 2026
- Raadsvoorstel koel- en CV installaties De Waag (11 februari 2026)

- Nota en raadsmededeling verduurzaming maatschappelijk vastgoed (2025-765)
- Coalitieakkoord 2026-2030
- Tweede tussentijdse rapportage 2025
- Beleidskader Diversiteit en Inclusie (2023-652)
- Beleidsregels begroting, mei 2022
- Cultuurvisie 2019 - 2024 'Boeien en bloeien'
- Cultuurvisie 2025 - 2028 'Cultuur voor en door iedereen'.

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor :
1. Instandhoudingsplicht : Voor een rijksmonument geldt een instandhoudingsplicht vanwege de cultuurhistorische waarde. Er is voor de Waag dan ook de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) aangevraagd en ontvangen. Door de maatschappelijke waarde en gebruik van het gebouw is de ambitie hoger dan sec instandhouding. In combinatie met het noodzakelijk onderhoud is dat een natuurlijk moment om het gebouw ook te verduurzamen.
2. Onderhoud, verduurzaming en verbetering toegankelijkheid worden integraal uitgevoerd : Door instandhoudingsplicht, noodzakelijk onderhoud, verduurzaming en toegankelijkheid in één samenhangend project uit te voeren, kunnen werkzaamheden op elkaar worden afgestemd en worden desinvesteringen zoveel mogelijk voorkomen. Daarnaast zorgt deze samenhang ervoor dat de Waag op één moment dicht zal zijn voor publiek en niet meerdere keren. Na renovatie neemt de gemeente een groot deel van de onderhoudsverantwoordelijkheid op zich, waardoor het behoud van het monument beter geborgd is.
3. Toekomstbestendigheid en toegankelijkheid : Met het oog op de toekomst is het van belang dat de functionele inzetbaarheid van het gebouw als museum kan verbeteren en de rol als publieke functie blijven vervullen voor een breed publiek.
4. Gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen: Voor de Waag is een DUMAVA-subsidie ontvangen voor een integrale aanpak. Volgens het maatwerkadvies kunnen er minimaal 3 energielabel stappen worden gemaakt en ruim 15.000 kg CO_2 reductie per jaar worden behaald. Het voorgestelde maatregelenpakket bestaat uit bouwkundige maatregelen (achterzetbeglazing, zoldervloerisolatie, kierdichting, triple glas voor entreepuien) en installatietechnische maatregelen (LED verlichting, hybride warmtepomp en mechanische ventilatie met warmte terug winning = WTW).
5. Geen ander scenario mogelijk vanwege netcongestie : Het scenario om de installaties volledig te elektrificeren is niet haalbaar vanwege de beperkte netcapaciteit en aansluiting (3x80A). Het voorstel om gasverbruik te reduceren met isolerende maatregelen en een hybride warmtepomp toe te voegen aan de cv-installatie.
6. Behalen planning realisatie vóór 2028 : Voor zowel de DUMAVA-subsidie dient de realisatie plaats te vinden in 2027 (waarbij er al uitstel moet worden aangevraagd op een aanvraag uit 2024), als ook voor de opening van het vernieuwde museum vanwege het 500-jarig jubileum in 2028.
7. Gezamenlijk opgave gemeente en Deventer Verhaal: Deventer Verhaal investeert zelf ruim € 1.100.000 in de herinrichting van het gebouw, onder andere vanuit bijdragen Vriendenloterij, provincie, cultuurfonds, sponsoring en eigen middelen. Met dit voorstel trekken gemeente en Deventer Verhaal gezamenlijk op in het toekomstbestendig maken van De Waag.
8. Een aannemer reeds selecteren in bouwteamfase maakt het mogelijk om monumentale kwaliteit, verduurzaming, technische maakbaarheid en financiële haalbaarheid gelijktijdig te optimaliseren. Door uitvoeringskennis al tijdens het ontwerp in te brengen, kunnen risico's en knelpunten vroegtijdig worden opgelost en kunnen restauratie-, onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden efficiënt met elkaar worden gecombineerd. Dit verkleint de kans op ontwerpwijzigingen, faalkosten en meerwerk tijdens de uitvoering.

Argumenten tegen :
1. Ambitieuze planning
Vanwege de wensplanning om in 2027 het project te realiseren is een korte procedure voor gunning aannemer noodzakelijk. Dit is alleen mogelijk met een Meervoudig Onderhandse Aanbesteding waarbij een voorselectie tot maximaal vijf aannemers is gedaan. Op basis van objectieve gunningscriteria zoals noodzakelijke monument certificeringen, aantoonbare ervaring,

beschikbaarheid en werkzaam in de provincie. Nadeel kan zijn dat er daardoor minder marktwerking is bij prijsvorming en prijsonzekerheid bij gunning tot realisatie.

2. Beschikbaarheid aannemers
Uitvoering vanaf juni 2027 en oplevering voor november 2027 kan mogelijk betekenen dat er minder interesse is van geschikte aannemers in verband met de bouwvak periode en korte voorbereidingstijd. Op dit moment lijkt dit nog niet het geval te zijn.

3. Knelpunt onderhoud
Door nu de aanvullende onderhoudskosten ten laste te brengen van de reserve planmatig onderhoud, wordt een knelpunt naar de toekomst verschoven. In de kostprijsdekkende huur is een inschatting gemaakt van de structurele onderhoudslasten na de renovatie. Het MJOP wordt pas na renovatie geactualiseerd, waaraan deze inschatting getoetst kan worden.

4. Mogelijk hoger uitvallende kosten door bouwteamcontract bij prijsvorming uitvoering
Een aanvullend aandachtspunt is de beperkte marktwerking bij de uiteindelijke prijsvorming. Bij selectie van één bouwteamaannemer vervalt gedurende de verdere ontwerpuitwerking grotendeels de directe concurrentiedruk van andere marktpartijen. Wanneer aan het einde van de bouwteamfase over de uitvoeringsprijs wordt onderhandeld, heeft de geselecteerde aannemer hierdoor een relatief sterke positie. Zeker wanneer het ontwerp inmiddels ver is uitgewerkt en de planning onder druk staat, kan het voor de opdrachtgever praktisch lastig zijn om alsnog een andere aannemer te contracteren. Risico wordt beperkt door de begroting mede te laten beoordelen door een (externe) onafhankelijke kostendeskundige en is er een prijsplafond meegegeven voor de uitvoeringsbegroting. Daarnaast is reeds bij de selectie van de bouwteam aannemer prijs een gunningscriterium.

5. Uitvoering in de zomer (impact op binnenstad)
Direct omwonenden en aangrenzende horeca maar ook de markt en eventueel de kermis worden gevraagd zich te schikken aan de uitvoeringsperiode van het project. Mogelijk worden er vergoedingen of inkomstenverderf gevraagd door bedrijven omdat het in de zomerperiode gaat plaatsvinden. Men kan bezwaar maken op de omgevingsvergunning wat tot vertraging zal leiden.

6. Verduurzamen van een Rijksmonument
Zeker bij het verduurzamen maar ook door het restaureren van een rijksmonument kunnen onvoorziene zaken, verborgen gebreken en tegenvallende staat van historische onderdelen pas bij werkvoorbereiding of zelfs pas bij uitvoering bekend worden. Een grote post onvoorzien en extra tijd in de planning is een vereiste om een realistische inschatting te geven in de planvorming. Daarnaast moeten ook de technische uitwerking van de verbetermaatregelen goed worden afgewogen tegen de cultuurhistorische waarde van het monument. In het Definitief Ontwerp kan dit leiden tot andere keuzen die nu zijn beoogd.

Afweging
Om het project te kunnen opleveren vóór 2028 is het noodzakelijk om zo snel mogelijk een geschikte aannemer te contracteren middels bouwteam en daarmee gecommitteerd te krijgen aan de planning. Door middel van een meervoudig onderhandse procedure is de gunningsperiode verkort en door vanaf het Definitief Ontwerp de aannemer te contracteren als bouwteampartner zal in de voorbereidingsperiode tijdswinst zijn zodat start uitvoering conform wensplanning kan plaatsvinden. Voor de prijsonzekerheid is er een externe kostendeskundige die de marktconformiteitstoetsing controle doet en is in de selectieleidraad een artikel opgenomen dat de gemeente mag afzien van de gunning als de begroting boven taakstellend budget is. Om omwonenden en direct aangrenzende bedrijven mee te nemen in de plannen, zal een eerste informatiebijeenkomst worden georganiseerd eind dit jaar. Samen met afdeling communicatie en de aannemer zal een communicatietraject worden opgesteld waarbij o.a. inspraak komt om de eventuele overlast te verminderen tijdens uitvoering en draagvlak wordt gecreëerd voor de uitvoeringsperiode.

Betrokken partijen en participatie

Bij de voorbereiding van de vastgoedopgave van De Waag zijn zowel Stichting Deventer Verhaal als verschillende gemeentelijke programma's en vakdisciplines betrokken. Het integrale project is samen met Stichting Deventer Verhaal ontwikkeld. De aanvullende wensen van Deventer Verhaal vormen

daarbij ook een belangrijk uitgangspunt. Met hen is intensief samengewerkt tijdens het onderzoekstraject en ontwerpfase over de verbetering van toegankelijkheid van het gebouw, de verduurzaming, het binnenklimaat en het prominenter maken van de toegang tot het gebouw.

Vanwege de status van het gebouw als rijksmonument is Monumentenwacht en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed betrokken bij de beoordeling en toetsing van de maatregelen en uitvoering daarvan.

De informatieverstrekking en participatie (op onderdelen) moet nog gaan plaatsvinden met de omliggende terrashouders, horeca, markt, kermis en buurtbewoners. Van belang is dat zodra het werk gegund is de beoogde uitvoeringsplanning zo spoedig mogelijk wordt voorgelegd en er nog ruimte is voor inspraak over bijvoorbeeld de bouwplaatsafrastering en mogelijk keuze in bannermast.

Financiële consequenties

Met dit voorstel wordt De Waag in één integrale aanpak onderhouden, verduurzaamd en toegankelijker gemaakt. De totale investering bedraagt € 2.848.000 exclusief btw. Hiervan wordt € 200.000 voor de restauratie van het bordes en de kolom betrokken bij de besluitvorming over de tweede tussentijdse rapportage 2026. Voorgesteld wordt voor de resterende investering € 2.648.000 beschikbaar te stellen.

De investering is volledig gedekt uit beschikbare middelen. De belangrijkste dekkingsbronnen zijn de reserve planmatig onderhoud vastgoed, gereserveerde middelen voor verduurzaming van gemeentelijk vastgoed, een DUMAVA-subsidie, middelen gereserveerd bij de begroting 2027, een bijdrage van Deventer Verhaal en de verwachte energiebesparing.

Bij de validatie van het Meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is vastgesteld dat de onderhoudsopgave van De Waag groter is dan eerder geraamd. Daarom wordt aanvullend € 563.000 onttrokken aan de reserve planmatig onderhoud. Samen met de beschikbare middelen vanuit het MJOP bedraagt de totale onttrekking uit deze reserve € 1.408.000. Daarnaast blijkt dat voor toekomstig onderhoud van De Waag structureel circa € 65.000 per jaar extra nodig is. Dit knelpunt staat los van de verduurzaming en is voor de gehele vastgoedportefeuille reeds gemeld bij de jaarrekening 2025 en begroting 2026. Het voorstel is dit knelpunt in 2027 te betrekken bij een integrale oplossing bij de perspectiefnota.

Conform het vastgoedbeleid worden de investeringen (netto € 951.000) verwerkt in de kostprijsdekkende huur. Hierdoor stijgt de jaarlijkse huur van Deventer Verhaal met € 77.000 naar € 283.000. Tegenover een hogere huur staan lagere onderhoudslasten voor Deventer Verhaal omdat de gemeente een groot deel van de onderhoudsverantwoordelijkheid naar zich toe haalt vanwege waardebehoud van het rijksmonument en bijbehorende installaties. Ook zijn er lagere energielasten voor Deventer Verhaal. Daarnaast ontvangt Deventer Verhaal een hogere subsidie van circa € 89.000 per jaar. Hiermee wordt ook de huidige tijdelijke huurcompensatie structureel voortgezet. Voor deze structurele lasten zijn middelen opgenomen in de begroting. Daarnaast is eenmalig € 200.000 gereserveerd voor de kosten die Deventer Verhaal maakt als gevolg van de tijdelijke sluiting tijdens de verbouwing.

De systematiek van kostprijsdekkende huur kent over de eerste periode van circa 20 jaar aanloopverliezen op de exploitatie die goed worden gemaakt door positieve resultaten in de jaren daarna. Dit wordt conform het vastgoedbeleid verrekend met de algemene middelen. Per saldo zijn de exploitatieresultaten neutraal.

De raad heeft eerdere besluiten genomen over de aanpak van de Waag. Het voorstel is de eerdere begrotingswijzigingen ongedaan te maken en te verwerken in deze integrale begrotingswijziging.

Per saldo is het project volledig financieel gedekt en wordt De Waag toekomstbestendig gemaakt door onderhoud, verduurzaming, toegankelijkheid en monumentbehoud in één integrale aanpak te combineren. Een uitgebreide financiële toelichting is opgenomen in de bijlage bij dit raadsvoorstel

Betrokkenheid raad

Al in het coalitieakkoord 2022 - 2026 is de verduurzaming en functionele verbetering van De Waag als ambitie benoemd. In 2023 heeft de raad de portefeuillestrategie verduurzaming vastgoed vastgesteld, waarin De Waag is opgenomen als een van de eerste gebouwen dat aangepakt wordt. In september 2025 heeft het college besloten om de scope van de te verduurzamen gebouwen nader te verfijnen. De Waag is daarbij nogmaals benoemd als geprioriteerd project om verder op te pakken. Dat heeft de raad bij de tweede tussentijdse rapportage 2025 bekrachtigd. Ook in het coalitie akkoord 2026-2030 is deze ambitie doorgezet. Het verbeteren van de toegankelijkheid van De Waag sluit aan bij het vastgestelde Beleidskader Diversiteit en Inclusie (2023) en ook het coalitie akkoord. Ook is dit in lijn met de Cultuurvisie 2025 - 2028. Tot slot heeft de raad de kadernota vastgoed vastgesteld dat een professionalisering van het vastgoedbeheer beoogd. Dat wordt met dit voorstel uitgewerkt door de implementatie van de kostprijsdekkende huur en het aanscherpen van de onderhoudsverantwoordelijkheden. Tot en met de realisatie van dit project wordt de raad via de reguliere planning en control cyclus betrokken.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris, J.P. Wassens - de burgemeester, R.C. König

ONTWERP-RAADSBESLUIT

Onderwerp	:	Verduurzaming De Waag
Voorstelnummer	:	2026-600
Datum raadstafel	:	
Datum raadsvergadering	:	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27-10-2026, nummer 2026-600.

BESLUIT

1. De integrale aanpak van De Waag vast te stellen en hiervoor een totaalbudget van € 2.648.000 beschikbaar te stellen voor groot onderhoud en verduurzamingsmaatregelen.
2. Een investeringskrediet van €1.240.000 beschikbaar te stellen en de DUMAVA-subsidie van €170.000 en de eenmalige bijdrage van Deventer Verhaal van €119.000 in mindering te brengen op de activawaarde (netto activering €951.000).
3. De netto-investering zijnde €951.000 te activeren en de kapitaallasten te verwerken in de kostprijsdekkende huur.
4. Een incidenteel budget van €1.408.000 beschikbaar te stellen voor groot onderhoud en dit te dekken door een onttrekking uit de bestemmingsreserve planmatig onderhoud kernbezit.
5. De structurele lasten met €205.000 te verhogen ter dekking van de kapitaallasten, hogere onderhoudslasten en aanvullende subsidie voor Deventer Verhaal.
6. De structurele lasten van €205.000 te dekken uit hogere baten kostprijsdekkende huur, de gereserveerde middelen verduurzaming vastgoed op programma 14 ‘Algemene dekkingsmiddelen’ en de reeds in de begroting 2027 gereserveerde middelen voor hogere subsidielasten voor Deventer Verhaal.
7. Het aanloopverlies van €25.000 te dekken ten laste van de algemene middelen
8. Voor de frictiekosten van Deventer Verhaal eenmalig € 200.000 beschikbaar te stellen en te dekken uit programma 11 ‘Kunst en Cultuur’.
9. De financiële verwerking van eerdere besluitvorming inzake De Waag (registratienummers 2025 928 en 2026-10) ongedaan te maken en de definitieve kosten en dekking integraal te verwerken in de voorliggende begrotingswijziging.
10. De begrotingswijziging 2026-600 'Integrale aanpak De Waag' vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de Griffier, de voorzitter,

A. Kerver R.C. König

Bijlage financiële toelichting integrale aanpak De Waag

Op basis van het vastgoedbeleid maken we onderscheid in investering, vastgoedexploitatie en de exploitatie van de huurder Deventer Verhaal.

Investering

Voor de uitvoering van het integrale project, bestaande uit: 1) planmatig onderhoud 2) verduurzaming 3) wensen Deventer Verhaal en 3) verbetering toegankelijkheid wordt uitgegaan van een totale investering van € 2.848.000 exclusief btw. De investering en dekking is als volgt opgebouwd:

Nr	Onderdeel	Bedrag (€)	Dekkingsvoorstel	I/S*	Toelichting
1a	Planmatig onderhoud	845.000	Reserve planmatig onderhoud	I	Bedragen opgenomen in MJOP
1b	Planmatig onderhoud	563.000	Reserve planmatig onderhoud	I	Aanvullende onderhoudskosten niet opgenomen in het MJOP
1c	Planmatig onderhoud	200.000	Algemene middelen (besluitvorming tweede tussentijdse rapportage)	I	Restauratiewerkzaamheden kolom en bordes
	Subtotaal Planmatig onderhoud	*1.608.000*			
2a	Verduurzaming	666.000	Gereserveerde middelen verduurzaming eigen vastgoed	S	Uit te voeren maatregelen: achterzetbeglazing, vloerisolatie, LED verlichting, hybride warmtepomp, mechanische ventilatie met warmteterugwinning, triple glas entreepuien
2b	Verduurzaming	170.000	DUMAVA subsidie	I	Idem
2c	Verduurzaming	117.000	Huur met dekking uit lagere energielasten huurder	S	Idem
	Subtotaal verduurzaming	*953.000*			
3	Wensen	119.000	Eenmalige bijdrage Deventer Verhaal	I	Nieuwe binnenwand, uitbreiding luchtbehandeling naar kelder, voorzieningen data/ elektra/ camera/ ICT
4	Toegankelijk-heid	168.000	Gereserveerde middelen begroting 2027	S	Mindervaliden toilet, elektrische deuren, buitenverlichting
	Totaal	**2.848.000**			

** Dekking Structureel (S) of Incidenteel (I). Investeringen gedekt met structurele middelen worden geactiveerd en verwerkt in de kostprijsdekkende huur (€ 951.000)*

Vastgoedexploitatie

In dit voorstel zijn de belangrijkste kostenbepalende onderdelen de investering en de onderhoudskosten.

Investering en implementatie kostprijsdekkende huur

Conform het vastgestelde vastgoedbeleid en de bijbehorende implementatiestrategie worden de kapitaallasten van het deel van de investeringen dat structureel wordt gedekt (€ 951.000) verwerkt in de kostprijsdekkende huur voor Deventer Verhaal. Onderdeel van deze investering zijn de verduurzamingsmaatregelen en de maatregelen om de toegankelijkheid te verbeteren.

Onderhoudskosten vastgoed

De maatregelen planmatig onderhoud voor de Waag zijn in totaal € 1.608.000. Het huidige MJOP is gevalideerd en er is geconstateerd dat voor de maatregelen in dit investeringsvoorstel een bedrag van € 763.000 ontbreekt. Dit wordt veroorzaakt door hogere prijzen (met name bijkomende kosten), onderhoudsmaatregelen die niet worden benoemd en niet opgenomen restauratiemaatregelen aan het bordes en kolom. Voorstel is om de restauratiemaatregelen van circa € 200.000 bij de tweede tussentijdse rapportage 2026 ten laste te brengen van de algemene middelen en het resterende eenmalige bedrag van € 563.000 te putten uit de reserve planmatig onderhoud. De totale putting uit de reserve komt daarmee op € 1.408.000.

Daarnaast is op basis van de validatie geconstateerd dat voor De Waag momenteel structureel € 65.000 te weinig wordt gedoteerd aan de reserve planmatig onderhoud. Dit knelpunt staat los van de verduurzaming en is voor de gehele vastgoedportefeuille reeds gemeld bij de jaarrekening 2025 en begroting 2026. Het voorstel is dit knelpunt in 2027 te betrekken bij een integrale oplossing bij de perspectiefnota.

Ook zal na renovatie een nieuw MJOP worden opgesteld waarvan het financiële effect in beeld wordt gebracht.

Verschuiven onderhoudsverantwoordelijkheid

Daarnaast is het voorstel dat de gemeente een groter deel van de onderhoudsverantwoordelijkheid op zich neemt om het behoud van het monument en bijbehorende installaties beter te waarborgen. Deze aanvullende onderhoudslasten leiden tot een hogere huur (€ 45.000) voor Deventer Verhaal waar wegvallende onderhoudslasten (€ 15.000) tegenover staan. Het verschil van € 30.000 wordt gedekt uit de bij de begroting 2027 gereserveerde middelen.

Kostprijsdekkende huur

De systematiek van kostprijsdekkende huur kent over de eerste periode van circa 20 jaar aanloopverliezen op de exploitatie die goed worden gemaakt door positieve resultaten in de jaren daarna. Dit wordt conform het vastgoedbeleid verrekend met de algemene middelen. Per saldo zijn de exploitatieresultaten neutraal.

Exploitatie Deventer Verhaal

Implementatie kostprijsdekkende huur

Conform het vastgestelde vastgoedbeleid en de bijbehorende implementatiestrategie worden de investeringen verwerkt in de kostprijsdekkende huur voor Deventer Verhaal. Een deel van deze hogere huurlasten wordt gecompenseerd via de subsidie.

De huur van Deventer Verhaal gaat met € 77.000 omhoog naar € 283.000. Tegelijkertijd heeft Deventer Verhaal wegvallende onderhoudslasten en een energiebesparing. In de vervolgfase wordt op basis van een total cost of ownership (TCO) berekening in beeld gebracht wat het verwachte energieverbruik na verduurzaming zal zijn en wordt beoordeeld of de nu ingeschatte energiebesparing realistisch is en worden daar eventueel nieuwe afspraken over gemaakt.

Subsidie en huurcompensatie

Op dit moment ontvangt Deventer Verhaal een huurcompensatie tot aan oplevering van het project. Het voorstel is deze compensatie structureel door te zetten en te dekken uit de bij de begroting 2027 gereserveerde middelen.

Daarnaast wordt als gevolg van de investeringen de huur hoger. Voor deze hogere huur ontvangt Deventer Verhaal gedeeltelijk een hogere subsidie. Per saldo wordt de subsidie aan Deventer Verhaal met circa €89.000 verhoogd.

Eenmalige bijdrage wensen Deventer Verhaal

Een deel van de investeringen is voor wensen van Deventer Verhaal (€ 119.000) en wordt niet via de huur maar een eenmalige bijdrage vanuit Deventer Verhaal aan de gemeente gedekt.

Frictiekosten Deventer Verhaal

Vanwege de verbouwing zal Deventer Verhaal tijdelijk De Waag moeten sluiten. Dat leidt tot frictiekosten van € 200.000 voor Deventer Verhaal. Het voorstel is deze te kosten te dekken uit de bij de begroting 2027 gereserveerde middelen.

Eerdere begrotingswijzigingen

Er is een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar voor plankosten (2025-928 tweede tussentijdse rapportage). Daarnaast heeft de raad € 520.000 middelen beschikbaar gesteld voor het vervangen van de koel- en cv installaties vooruitlopend op het integrale verduurzamingsproject (2026-10 Vervangen koel en cv installaties

De Waag). Het voorstel is deze eerdere begrotingswijzigingen ongedaan te maken en te verwerken in deze integrale begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2026-600 'Verduurzaming De Waag'

(-/- = voordeel, +/+ = nadeel)

Programma	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Lasten	Kapitaallasten	Structureel	2047			55	55
Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Lasten	Stijging onderhoudskosten agv demarcatie	Structureel	2047			50	50
Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Lasten	Stijging onderhoudskosten agv verduurzaming	Structureel	2047			13	13
Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Baten	Huur opbrengst	Structureel	2047			-77	-77
Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Lasten	Hogere subsidie De Waag	Structureel	2047			22	22
Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Lasten	Planmatig onderhoud	Incidenteel	2027		1.408		
Programma 14 'Algemene dekkingsmiddelen'	Lasten	Dekking verduurzamingsmiddelen	Structureel	2047			-38	-38
Saldo					**0**	**1.408**	**25**	**25**
Dekking vanuit reserve:								
Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Baten	Ontrekken reserve 'Planmatig onderhoud kernbezit'	Incidenteel	2027		-1.408		
Saldo:					**0**	**-1.408**	**0**	**0**
Saldo ten laste/ gunste van algemene middelen (begrotingssaldo)					0	0	25	25
Totaal					**0**	**0**	**0**	**0**

(-/- = verlaging, +/+ = verhoging)

2. Wijzigingen reserves / voorzieningen (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Ontrekken reserve 'Planmatig onderhoud kernbezit'	Lasten	Putting reserve	Incidenteel	2027		-1.408		
Totaal					**0**	**-1.408**	**0**	**0**

3. Investeringen (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	2026	2027	2028	2029
Aanvullend uitvoeringskrediet verduurzaming	Lasten	Uitvoeringskrediet	Indidenteel	2047	1.240			
DUMAVA subsidie 2026-600	Baten	Uitvoeringskrediet	Indidenteel	2047	-170			
Eénmalige bijdrage Deventer verhaal	Baten	Uitvoeringskrediet	Indidenteel	2047	-119			
Totaal					**951**	**0**	**0**	**0**

Begrotingswijziging 2025-928 '2e Tussentijdse rapportage' ongedaan maken

(-/- = voordeel, +/+ = nadeel)

Programma	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Raadsbesluit 2025-928 '2e Tussentijdse rapportage 2025': Programma 6 'Herstructurering en Vastgoed'	Lasten	Kapitaallasten	Structureel		-1	-1	-1	-1
Saldo					**-1**	**-1**	**-1**	**-1**
Dekking vanuit reserve:								
Saldo:					**0**	**0**	**0**	**0**
Saldo ten laste/ gunste van algemene middelen (begrotingssaldo)					0	0	-1	-1
Totaal					**-1**	**0**	**0**	**0**

(-/- = verlaging, +/+ = verhoging)

2. Wijzigingen reserves / voorzieningen (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Raadsbesluit 2025-928 '2e Tussentijdse rapportage 2025': Verduurzamen maatschappelijk vastgoed. €420.000, waarvan €50.000 voor De Waag.	Baten	Putting reserve 'Duurzaamheid Vastgoed'	Incidenteel	2026	50			
Raadsbesluit 2025-928 '2e Tussentijdse rapportage 2025': Verduurzamen maatschappelijk vastgoed. €420.000, waarvan €50.000 voor De Waag.	Lasten	Storten reserve 'Kapitaallasten investeringen'	Incidenteel	2026	-50			
Totaal					**0**	**0**	**0**	**0**

3. Investeringen (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	2026	2027	2028	2029
Raadsbesluit 2025-928 '2e Tussentijdse rapportage 2025': Verduurzamen maatschappelijk vastgoed. €420.000, waarvan €50.000 voor De Waag.	Lasten	Voorbereidingskrediet	Indidenteel	2047	-50			
Totaal					**-50**	**0**	**0**	**0**

Begrotingswijziging 2026-10 'Vervangen Koel en cv- installaties De Waag' ongedaan maken

(-/- = voordeel, +/+ = nadeel)

Programma	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Lasten	Kapitaallasten	Structureel	2046		-28	-28	-28
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Baten	Putting reserve	Structureel	2046		25	25	25
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': Programma 11 'Kunst en Cultuur'	Baten	Huur opbrengst	Structureel	2046		3,2	3,2	3,2
Saldo					**0**	**0**	**0**	**0**
Dekking vanuit reserve:								
Saldo:					**0**	**0**	**0**	**0**
Saldo ten laste/ gunste van algemene middelen (begrotingssaldo)					0	0	0	0
Totaal					**0**	**0**	**0**	**0**

(-/- = verlaging, +/+ = verhoging)

2. Wijzigingen reserves / voorzieningen (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': ontrekken reserve 'Planmatig onderhoud kernbezit'	Baten	Putting reserve	Incidenteel	2026	150			
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': ontrekken reserve 'Duurzaamheid vastgoed'	Baten	Putting reserve	Incidenteel	2026	240			
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': storten reserve 'Kapitaallasten investeringen'	Lasten	Storten reserve	Incidenteel	2026	-390			
Totaal					**0**	**0**	**0**	**0**

3. Investeringen (x € 1.000)	Baten/lasten	Omschrijving	Incidenteel / Structureel	Eindjaar	2026	2027	2028	2029
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': Koel- en CV installatie De Waag	Lasten	Aanschaf en installatie	Incidenteel	2047	-520			
Raadsbesluit 2026-10 'Vervangen koel- en cv installaties De Waag': DUMAVA-subsidie	Baten	Ontvangen subsidie	Indidenteel	2047	80			
Totaal					**-440**	**0**	**0**	**0**