

ADVIESNOTA VOOR HET ALGEMEEN BESTUUR D.D. 10 APRIL 2026

VOORSTEL:

Een investeringskrediet van € 3.700.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van een integraal project Hoofdkantoor Pettelaarpark, bestaande uit aanpassingen in het kader van veiligheid en toegankelijkheid én uitvoering van levensduur verlengend onderhoud.

PROBLEEMSTELLING

Het hoofdkantoor van het waterschap aan het Pettelaarpark 70 te 's-Hertogenbosch kent een lange beheer- en gebruiksgeschiedenis. Het gebouw, oorspronkelijk eind jaren '90 gerealiseerd als hoofdkantoor voor een groot aannemingsbedrijf en kort daarna aangepast voor gebruik door een financiële instelling, is in 2003 door het waterschap verworven. Sindsdien is het pand ingericht conform de bestuurlijke, organisatorische en functionele eisen van de toenmalige waterschappen De Aa en De Maaskant en later Aa en Maas. In de loop der jaren zijn er verschillende aanpassingen doorgevoerd om het gebouw actueel, passend en toekomstgericht te houden.

Recente ontwikkelingen binnen wet- en regelgeving en onze eigen organisatie vragen om een hernieuwde blik op de huidige inrichting en functionaliteit van het gebouw. Door de Wet Weerbaarheid kritieke entiteiten (Wwke), NIS2-richtlijn en het NCTV wordt het waterschap gezien als een kritieke entiteit; een organisatie die essentiële diensten verleend die onmisbaar zijn voor de samenleving, de economie, de volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Passend binnen deze actuele wettelijke kaders en richtlijnen en met het oog op het vergroten van de beschikbare werkruimte in het pand, is begin 2025 onderzocht op welke wijze de begane grond zo kan worden ingericht dat een multifunctioneel vergadercentrum ontstaat waar ontvangst van externe bezoekers zich kan concentreren. Hiermee wordt eveneens voorzien in de aanscherping van de veiligheid van de AB-zaal door verplaatsing naar de begane grond en deze te moderniseren. Het onderzoek van begin 2025 heeft inmiddels geresulteerd in een concept-ontwerp voor het multifunctionele vergadercentrum, waaronder de westvleugel van de begane grond met daarin een nieuwe AB-zaal. Dit concept is vorig jaar besproken in het Presidium en in de commissie AFZ van 13 maart 2025.

Met de voorziene herinrichting realiseren we bij de centrale entree een toegangssysteem om bezoekersstromen beter te reguleren voor de veiligheid en voorbereid te zijn in het geval van calamiteiten. Daarnaast voldoen de huidige Arbo-, rust-, kolf- en EHBO-ruimten niet langer aan de eisen van deze tijd. Deze ruimtes vragen om meer privacy en functionaliteit. In lijn met de visie om de begane grond te positioneren als primair vergadercentrum worden deze faciliteiten verplaatst naar het souterrain. Hier worden twee identieke eigentijdse en doelmatig ingerichte ruimten gerealiseerd die aansluiten bij de gewenste functionaliteit en gebruikskwaliteit. Hiermee wordt de effectieve beschikbare werkruimte van het pand met daglicht-voorzieningen beter benut. Daarnaast kan de huidige locatie van de AB-zaal op de 4^e verdieping beter worden benut voor werkruimten, waarmee de groei van onze organisatie en behoefte aan projectenruimten (die nu soms nog worden gehuurd) beter worden ingevuld in de bestaande huisvesting. Bovenstaande

maatregelen dragen bij aan een veilig, toegankelijk en professioneel ingericht multifunctioneel bestuurs- en vergadercentrum en vergroten de gebruiksmogelijkheden binnen het bestaande pand, zonder grootschalige uitbreiding.

Daarnaast zijn er diverse onderdelen in het gebouw toe aan levensduur verlengend onderhoud en modernisering. Te weten:

- Renovatie liften;
- Vervanging beglazing gehele pand (ca 600 stuks) met hoogrenderend glas en herstel kozijnen;
- Aanleg redundante voeding MER-ruimte (Main Equipment Room, technische ruimte) en vervangen E-verdelers in de meterkasten.

Door de liften te renoveren en te moderniseren, de verouderde beglazing en kozijnrubbers te vervangen, een redundante stroomvoorziening voor de MER-ruimte te realiseren en de E-verdelers op componenten te vernieuwen, wordt de technische basis van het gebouw structureel versterkt.

BEOOGD EFFECT

Met de uitvoering van dit project wordt de veiligheid en toegankelijkheid van het kantoor Pettelaarpark verbeterd en beter benut, wordt de AB-zaal gemoderniseerd en behoudt het kantoor zijn waarde en functionaliteit.

ARGUMENTEN

1.1 Met dit krediet wordt de veiligheid en toegankelijkheid van het pand verbeterd en in overeenstemming gebracht met wet- en regelgeving.

Met de inrichting van een multifunctioneel vergadercentrum op de begane grond inclusief een vernieuwde AB-zaal en het verhuizen van de Arbo-, rust-, kolf- en EHBO-ruimten naar het souterrain, wordt de toegankelijkheid van het pand en de beschikbare ruimte substantieel beter benut. Daarbij wordt de representatieve kwaliteit van de AB-zaal versterkt door modernisering. Door het realiseren van een toegangssysteem bij de centrale entree worden bezoekersstromen geregistreerd en beter beheerst. Dit draagt direct bij aan een veilig en toegankelijk pand, mede in het kader van nieuwe wetgeving WWke / CBW / NIS2.

Actuele wettelijke kaders en richtlijnen:

- **Wet weerbaarheid kritieke entiteiten (WWKE)**
Is een nieuwe Europese wetgeving die erop gericht is om organisatie die kritieke processen uitvoeren, zoals waterschappen, beter te beschermen tegen fysieke dreigingen en verstoringen.
- **Cyberbeveiligingswet (CBW) / Network and Information Security (NIS)-richtlijn**
De WWKE vormt samen met de CBW en de NIS-2 een pakket aan regels dat de weerbaarheid van vitale infrastructuur moet versterken. De NIS2 richt zich vooral op de digitale weerbaarheid; het waterschap moet voldoen aan strengere eisen op het gebied van cybersecurity, risicobeheer en incidentmelding.
- **Nationaal beleid vitale infrastructuur (NCTV)**

1.2 Met de voorgestelde maatregelen wordt de levensduur verlengt, het pand verduurzaamd en geïnvesteerd in waardebehoud van het pand.

Renovatie liften

De liften naderen een leeftijd van dertig jaar en vertonen duidelijke slijtage. Hierdoor neemt de kans op langdurige storingen toe, mede doordat essentiële onderdelen steeds moeilijker verkrijgbaar zijn. Door nu te investeren in vervanging voorkomen we op korte termijn hoge kosten als gevolg van ongeplande uitval en langdurige stilstand.

Vervanging beglazing en herstel kozijnen

Alle bestaande beglazing (ruiten) wordt vervangen voor hoogrenderend glas en alle raamrubbers worden vervangen. Hiermee verbeteren we de energieprestatie van het pand en worden de huidige problemen met de lekkende ramen en condensvorming verholpen. Ook is er op een aantal plaatsen in het gebouw sprake van lekkage bij bepaalde weersomstandigheden. Op basis van lekdetectie wordt de oorzaak gezocht in de rubbers van de kozijnen. Op de locaties waar lekkage optreedt, vernieuwen we daarom de kozijnrubbers.

Aanleg redundante voeding MER-ruimte en vervangen E-verdelers in de meterkasten

De MER-ruimte (Main Equipment Room), de centrale technische ruimte voor ICT-apparatuur, wordt voorzien van een redundante stroomvoorziening. Deze aanvullende voeding, is afkomstig uit een onafhankelijke bron, waarborgt de continuïteit van kritieke systemen bij uitval van de primaire stroomlijn. Dit verhoogt de beschikbaarheid en betrouwbaarheid van de ICT-infrastructuur en vermindert de potentiële risico's en downtime. Tegelijkertijd worden onderdelen van de elektrische verdelers, aanwezig op elke verdieping, vervangen. Deze hebben hun einde levensduur bereikt en veroorzaken op dit moment regelmatig voor verstoringen. Hiermee waarborgen we voor de toekomst een veilige en efficiënte distributie van elektrische energie.

Deze maatregelen verlengen de levensduur van het pand, verhogen de bedrijfszekerheid van kritieke installaties en beperken faalkansen aanzienlijk. Daarmee wordt niet alleen de duurzaamheid verbeterd, maar ook kwetsbaarheid verminderd en de waarde en de toekomstbestendigheid van het gebouw geborgd.

1.3. Kostenbesparing door voorkomen van gevolgschade en overlast

Het uitvoeren van levensduur verlengend onderhoud voorkomt onnodige kosten op de langere termijn. Door tijdig te investeren worden risico's op schade als gevolg van uitval, storingen of verouderde installaties aanzienlijk beperkt en wordt overlast voor medewerkers, bestuur en bezoekers voorkomen. Daarnaast levert de vervanging van de beglazing met hoogrenderend glas een directe bijdrage aan energiebesparing en een duurzamer gebouwbeheer.

KANTTEKENINGEN/RISICO'S

1.1. De bestaande capaciteit van het luchtbehandelingsstelsel is mogelijk niet voldoende

Voor de realisatie van de multifunctionele vergaderruimte in de westvleugel van de begane grond wordt op basis van de beschikbare kennis uitgegaan van voldoende beschikbare capaciteit binnen de bestaande klimaatinstallatie. Indien blijkt dat deze capaciteit onvoldoende is, of niet doelmatig kan worden vergroot, is de installatie van een aanvulling van het stelsel nodig. Dit zou extra elektravermogen met zich meebrengen, waardoor mogelijk sprake kan zijn van netcongestie en mogelijk aanvullende kosten. Daarom is nog met een fors aandeel "onvoorzien" in de raming rekening gehouden.

1.2. Lekkage kan een groter probleem zijn dan nu voorzien

Het vormt een risico dat het vervangen van de kozijnrubbers op de locaties waar momenteel lekkage optreedt mogelijk niet afdoende blijkt om de onderliggende oorzaak van de lekkage structureel te verhelpen.

1.3. Overschrijding van de geraamde kosten of uitloop planning

Kostenoverschrijdingen kunnen ontstaan door bijvoorbeeld prijsstijgingen, marktontwikkelingen of onverwachte aanvullende werkzaamheden. Ter beperking van deze risico's wordt gewerkt met een kostenraming aangevuld met een bij de huidige projectfase passende post voor onvoorziene uitgaven. Door middel van periodieke financiële monitoring worden eventuele afwijkingen tijdig gesignaleerd, zodat tijdig kan worden bijgestuurd en budgettaire beheersing is geborgd. Daarbij worden na de besluitvorming door het Algemeen Bestuur zo snel mogelijk aannemers gecontracteerd. Vertraging kan ontstaan door factoren zoals leveringsproblemen of technische complicaties. Om deze risico's te beheersen, wordt gewerkt met een realistische planning waarin passende tijdsreserves zijn opgenomen.

FINANCIËN/SUBSIDIES/PROJECTENBOEK

In de Programmabegroting 2026, vastgesteld in de vergadering van het algemeen bestuur van 14 november 2025, is op basis van de programmering een investeringsvolume doorgerekend in meerjarig kader. Het uitvoeren van de verbouwing van de begane grond t.b.v. veiligheid en toegankelijkheid Pettelaarpark en het uitvoeren van levensduur verlengend onderhoud aan het pand zijn hierin meegenomen.

PJB-nr.	Projectnaam	Fase	Besluit	Uitgaven/Inkomsten	Totaal
2023-050	Levensduurverlengend onderhoud, veiligheid en toegankelijkheid hoofdkantoor Pettelaarpark	Vorbereiding/ uitvoering	-	Uitgaven	€ 3.700.000
				Inkomsten	€ -
Opgenomen in de programmering 2026				Totaal BRUTO	€ 3.700.000
				Totaal NETTO	€ 3.700.000

Gevraagd krediet/dekking

Het gevraagde krediet voor levensduurverlengend onderhoud, veiligheid en toegankelijkheid hoofdkantoor Pettelaarpark bedraagt € 3.700.000.

De inrichting van de AB-zaal die als multifunctioneel vergadercentrum wordt gebruikt, bestaande uit zowel het interieur als de audio/visuele voorzieningen, wordt integraal meegenomen binnen het project. Het huidige interieur en de audio/visuele middelen van ruimte 4.29 hebben het einde van hun technische en functionele levensduur bereikt. Dergelijke vervangingsinvesteringen worden bekostigd uit daarvoor bedoelde budgetten. De raming hiervan bedraagt € 800.000 (AB-tafel, commissietafel, stoelen, spreekgestoelte, publieke tribune, werkplekken, camera's, schermen, microfoons, centraal discussiesysteem etc.) en komt ten laste van de exploitatie.

Subsidie

Er kan geen gebruik worden gemaakt van subsidieregelingen.

Effect op exploitatie

De kapitaallasten worden effectief vanaf het jaar 2028.

De financiële consequenties van deze aanvraag zijn zichtbaar gemaakt in bijgaande financiële paragraaf (zie bijlage).

BIJDRAGE DUURZAAM WATERSCHAP

Bij de voorbereiding van de uitvoeringswerkzaamheden wordt nadrukkelijk onderzocht op welke wijze de werkzaamheden kunnen bijdragen aan de duurzaamheidsambities van het waterschap. Daarbij wordt onder meer gekeken naar het verbeteren van de energie-efficiëntie door hoogrenderende beglazing, het toepassen van duurzame en circulaire materialen en het hanteren van flexibele en toekomstbestendige ontwerpprincipes. Deze benadering sluit aan bij het streven naar een duurzaam, gezond en toekomstbestendig gebouw.

UITVOERING/VERVOLG

Na goedkeuring worden, conform de aanbestedingsregels, de benodigde marktpartijen gecontracteerd op basis van type werkzaamheden. Deze inkooptrajecten vinden plaats in het tweede kwartaal van dit jaar. De uitvoering van de werkzaamheden staat gepland voor de tweede helft van dit jaar, met de inzet om de heringerichte begane grond in het eerste kwartaal 2027 in gebruik te nemen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

De uit te voeren werkzaamheden hebben impact op de organisatie. Zorgvuldige en tijdige communicatie is daarom essentieel om de uitvoering soepel te laten verlopen en de continuïteit van de bedrijfsvoering te waarborgen. Per onderdeel wordt bekeken wat er aan interne en externe communicatie nodig is.

BIJLAGEN

- Financiële paragraaf
- Raming (geheim)

VERSIEDATUM

3 maart 2026

AB-BESLUIT

ONDERWERP:

Investeringskrediet ten behoeve van een integraal project hoofdkantoor Pettelaarpark veiligheid, toegankelijkheid en levensduur verlengd onderhoud.

AGENDAPUNT:

Klik of tik om tekst in te voeren.

BESLUITNUMMER:

INVESTERINGSBESLUIT:

2026-05

Het Algemeen Bestuur van waterschap Aa en Maas; gelezen het voorstel van het Dagelijks Bestuur van 3 maart 2026; gelet op het bepaalde in de Wet weerbaarheid kritieke entiteiten (WWKE), Cyberbeveiligingswet (CBW) / Network and Information Security (NIS)-richtlijn, Nationaal beleid vitale infrastructuur (NCTV), de Waterschapswet, de Algemene wet bestuursrecht en de Regeling beleidsvoorbereiding en verantwoording waterschappen; gezien het advies van de Commissie Algemene- en Financiële zaken van 19 maart 2026;

BESLUIT:

Een investeringskrediet van € 3.700.000 beschikbaar te stellen voor de uitvoering van een integraal project Hoofdkantoor Pettelaarpark, bestaande uit aanpassingen in het kader van veiligheid en toegankelijkheid én uitvoering van levensduur verlengend onderhoud.

Aldus vastgesteld door het Algemeen Bestuur in zijn openbare vergadering van 10 april 2026,

De secretaris,

De dijkgraaf,

Peter Verlaan

Mario Jacobs