Constateringen CDA, 28 september 2025

1. **Op 8 november 2023 is opdracht aan Buitenhuis verstrekt, voordat de raad het aanvullende budget hiervoor beschikbaar had gesteld.**

   In de aanloop naar de raadsbesluitvorming over het aanvullende budget heeft de projectleider de aannemer (mondeling) verzocht voorbereidingen te treffen met het oog op spoedige raadsbesluitvorming over het budget en spoedige aanvang van de werkzaamheden na (positief) raadsbesluit. De inzet is voortdurend gericht geweest op het tijdig kunnen opleveren van het nieuwe verenigingsgebouw (per juli 2024), zodat het bestaande gebouw – conform contract - vóór 1 oktober 2024 gesloopt kon worden. Op het moment van de vraag over de voorbereidingshandelingen waren er geen indicaties dat het aanvullende budget niet toegekend zou worden.
   Zie ook het document *Kostenraming t.b.v. afwijzing budget aanvraag Raad 14 December 2023.*

2. **Op 14 december 2023 besloot de raad het aanvullende krediet van € 225.000 niet beschikbaar te stellen.**

   Klopt.

3. **Bij het verstrekken van de uiteindelijke opdracht op 24 januari 2024 was geen budget voor onvoorziene zaken beschikbaar.**

   Het verschil tussen het krediet (€ 1.300.000) en de begrote kosten van de aannemer (€ 1.125.000) bood ruimte voor ongeveer € 175.000. Naast de kosten voor de vergunning, architect, inhuur toezichthouder en overige voorzieningen was er een post onvoorzien van ongeveer € 63.000 beschikbaar (5,6% van de begrote kosten).

4. **In de tweede bouwvergadering op 24 januari 2024 wordt de eerste meerwerkpost reeds goedgekeurd. Nog 13 meerwerkposten volgen.**

   De eerste goedkeuring van de posten in de lijst van meer- en minderwerk was op 5 februari 2024. De meer-/minderwerkzaamheden werden in het directieteam afgewogen. De goedkeuringen werden door de projectleider verleend.

5. **In de verslagen van de bouwvergaderingen is niets terug te vinden over de in de Voorjaarsnota aangegeven overschrijding van € 229.000 in de openbare ruimte.**

   Deze kosten waren voor circa € 100.000 toe te schrijven aan het perceel van het verenigingsgebouw. Voor het resterende deel (circa € 129.000) aan de openbare ruimte

binnen het projectgebied van Galgeriet/Gouwhaven. De (meer)kosten voor dit plangebied worden verantwoord via het dashboard Gouwhaven (post bouw- en woonrijpmaken te verplaatsen ondernemingen).

6. **In de opdracht is gesteld dat de aanneemsom vast is gedurende het werk, uitgezonderd ingrijpende wijzigingen op verzoek van de opdrachtgever (gemeente). Uit de beschikbare informatie blijkt niet dat hier invulling aan is gegeven.**

   In het meerwerkoverzicht is nader geduid waarvoor en wanneer goedkeuring is gegeven voor de diverse meerwerkposten (zie ook punt 1). Omdat meerwerkposten tijdens het werk opkomen vraagt dit een afweging die enerzijds uit moet gaan van de criteria goedkoopst/adequaat/marktconform, maar anderzijds niet tot te veel vertraging in het werk mag leiden. Vertraging kost immers ook geld. Een dergelijke afweging laat zich moeilijk combineren met een uitgebreide marktverkenning of een andersoortige marktconformiteitstoets. Wel is inmiddels het besef gegroeid dat de afspraken op dat punt strakker moeten worden geformuleerd.

7. **In de opdracht is gesteld dat meer- en minderwerk uitsluitend schriftelijk moet worden overeengekomen. Voor de meerwerkposten 02, 16, 18 en 19 lijkt deze bepaling niet te zijn nageleefd.**

   Deze goedkeuringen zijn vastgelegd in de bouwverslagen of in specifiek mailverkeer. De vraag of hiermee voldaan wordt aan het schriftelijkheidsvereiste kan bevestigend worden beantwoord. Ook deze meerwerkopgaven zijn schriftelijk ondertekend (ambtelijk) na bespreking met de projectleider en verstrekt aan de aannemer.

8. **Nadat de raad het aanvullende krediet niet beschikbaar stelde, waren de gekozen bezuinigingen op voorhand niet realistisch.**

   Ons is niet duidelijk waar deze constatering op is gefundeerd. De benodigde kosten die de architect heeft toegelicht bij de extra kredietaanvraag, zoals omschreven in het raadsdocument 399-17, hebben na het niet beschikbaar stellen tot eenzelfde bezuiniging geleid op in hoofdzaak dezelfde onderdelen die staan in de stukken *Kostenraming t.b.v. afwijzing budget aanvraag Raad 14 December 2023.*

   Wat wel is gebleken is dat de casco inrichting van de verdieping niet verhuurd kon worden, onder meer omdat niet aan het Bouwbesluit kon worden voldaan. Om die reden is onderzocht hoe met minimale bouwkundige maatregelen de ruimte toch in verhuurbare staat kon worden gebracht. Deze minimaal noodzakelijk geachte maatregelen gingen met name over verlichting, verwarming, ventilatie en

afsluitbaarheid. Ook hiervoor geldt dat de opdracht via de projectleider is gegaan, vanuit de gedachte dat het niet kunnen verhuren van de verdieping tot een nog onaantrekkelijker uitkomst (ook financieel) zou leiden. Het ware beter geweest om deze, op zichzelf logische denklijn, onderwerp van bestuurlijke besluitvorming te hebben gemaakt.

9. **De termijnen 1 en 2 van het bouwrijp maken door van Geemen ten bedrage van € 126.000 zijn niet in het overzicht kredietbewaking opgenomen. De vraag is op welke begrotingspost deze termijnen zijn geboekt.**

   Dit klopt. Deze zijn opgenomen in het onderhandenwerk (ohw) balanspost van het project Galgeriet/Gouwhaven. In het dashboard is dit onderdeel van de bouwrijpmaak kosten voor de te verplaatsen bedrijven. Hierin zijn ook de kosten voor Combi en Van der Lingen opgenomen.

10. **In antwoord op raadsvragen naar aanleiding van de voorjaarsnota geeft het college aan dat € 229.000 als overschrijding is uitgegeven voor de openbare ruimte. In antwoord op de aanvullande vragen van 7 juli 2025 wordt zowel een bedrag van € 229.000 als een bedrag van € 219.000 genoemd. In werkelijkheid bedroegen deze kosten- uitgezonderd de niet geboekte termijnen 1 en 2 van het bouwrijp maken - € 209.000.**

    Er is een correctie geboekt op het krediet van € 229.000 ten tijde van het afronden van de jaarrekeningcontrole. Dit bedrag heeft geen betrekking op de kosten van het Verenigingsgebouw die in het meer- en minderwerkoverzicht waren opgenomen.

11. **In het antwoord op de raadsvragen naar aanleiding van de Voorjaarsnota geeft het college ook aan dat in december 2023 voor het bouwrijp maken een bedrag van € 229.000 in het dashboard is opgenomen voor het bouwrijp maken. Toen waren de kosten van het bouwrijp maken en woonrijp maken nog niet bekend. Dit bedrag roept vragen op nu in antwoord op de raadsvragen is aangegeven dat deze kosten exact op € 229.000 uit zijn gekomen.**

    De vraag is niet helemaal duidelijk. Hieronder is de feitelijke weergave van deze post in het dashboard aangegeven.
    In december 2023 is het bedrag voor de te verplaatsen ondernemingen verhoogd in het dashboard met € 222.000 tot € 750.000. Daar is het verenigingsgebouw toen ook in opgenomen conform het Raadsvoorstel van februari 2023 voor het krediet.
    In het dashboard van december 2024 dat is gefinaliseerd in juni 2025, is een correctie geboekt voor werkzaamheden die geboekt waren op het verenigingsgebouw van € 229.000 waarmee de post bouwrijp maken verhoogd is tot € 979.000.

12. De kosten voor het bouwrijp- en woonrijp maken inclusief advisering openbare ruimte bedroegen in werkelijkheid € 335.000 (€ 118.000 plus € 74.000 plus € 143.000).

Klopt.

13. Aan kosten voor Maat architecten is een bedrag van € 42.280 geboekt. Dat is een onwaarschijnlijk laag bedrag en roept de vraag op hoe hoog de architectenkosten daadwerkelijk waren.

Er zijn architectkosten in boekjaar 2023 geweest, die niet op het krediet van het verenigingsgebouw zijn geboekt. Deze betroffen voorbereidende studies (kosten € 37.667). Deze afwijking was in dat boekjaar te klein om te moeten corrigeren. De kosten van Maat Architecten daarna bedroegen € 48.000 en zijn op het krediet verenigingsgebouw geboekt.

14. Aan legeskosten voor de omgevingsvergunning is in het overzicht kredietbewaking een bedrag van € 1.560 opgenomen. Dat bedrag roept de vraag op van welke bouwkosten en van welk percentage hierin is uitgegaan.

De leges bedroegen € 26.820 (inclusief kosten welstandstoets en gebaseerd op projectkosten € 935.000). Bovenstaande bedragen zijn conform de legesverordening van 2023 2,5% voor de bouwactiviteiten en 0,4% voor de welstandstoets.

Het bedrag van € 1.560,00 behoorde bij de verleende omgevingsvergunning voor het aanleggen van een tijdelijke verharding rondom het verenigingsgebouw.

15. Aan het project zijn geen interne uren toegerekend. Dat geldt wel voor de extern ingehuurde bouwbegeleiding (K.K.). Hiervoor is € 18.619 toegerekend. De kosten van de projectmanager zijn niet toegerekend.

Klopt.

16. Er heeft geen enkele vorm van budgetbeheersing plaatsgevonden.

In het antwoord op vraag nr. 25 van raadsdocument 416-46 is door het college aangegeven hoe budgetbeheersing heeft plaatsgevonden en dat dit op onderdelen onvoldoende was:

“De budgetbeheersing is vormgegeven door een toezichthouder die inhoudelijk contact had met de architect, aannemer, gemeente en gebruiker en toekomstig beheerder. De

toezichthouder overlegde met projectmanager Galgeriet en met de afdeling beheer Vastgoed. In dit overleg heeft onvoldoende budgetbewaking plaatsgevonden."

Aanvullend daarop zijn wij ons bewust van de spanning tussen enerzijds de voortgang van een project en het risico van kosten als gevolg van vertraging. Tegelijkertijd dienen we ook (en meer) oog te hebben voor het volgen van de juiste procedures, waarbij het college tot besluitvorming is geroepen en de raad in staat wordt gesteld zijn kaderstellende en controlerende taak uit te oefenen. Uiteraard kunnen bevoegdheden ook gemandateerd worden aan ambtenaren (of projectleiders) in die zin dat binnen vooraf bepaalde kaders beslissingen genomen kunnen worden namens het college. Dat het college, in de relatie met de raad, daarvoor te allen tijde verantwoordelijk is staat buiten kijf.

De gestelde vragen hebben ertoe geleid dat we ons (nog meer) hebben verdiept in de materie. Juist omdat wij als college en organisatie hebben te leren van de keuzes die op onderdelen te mager zijn onderbouwd, gaan wij graag met de raad in gesprek over de voorstellen projectbeheersing en -verantwoording.
Met de voorstellen rond projectbeheersing en -verantwoording (door het college toegezegd) gaan wij ervan uit te kunnen beantwoorden aan de behoefte om bij (grote) projecten meer in control te zijn, zowel ambtelijk, als bestuurlijk en politiek.