Kosten nieuwe gemeentehuis bewust verkeerd berekend.

- De te verwachten echte rentelasten, geen 0,8%, maar 3,5% per jaar**.**
- Het college wist al in juli 2022 dat de werkelijke rente veel hoger dan 0,8% was. In de gemeentelijke begroting 2023 was al 2,5% opgenomen.
- Werkelijke te verwachten totaalkosten € 23,7 miljoen, ruim 50% hoger.
- Jaarlijkse kosten geen € 1,1 miljoen maar € 1,7 miljoen per jaar.
- Geen besparing van € 132.000, maar € 264.000 hogere kosten per jaar.

Wettelijk verplichte raadsondersteuning is door het college in eerste instantie tegengehouden.

Pro Krimpenerwaard heeft ter voorbereiding van de raadsvergadering van 14 maart 2023 een onderzoek ingesteld naar de door het college gepresenteerde kosten nieuw gemeentehuis. Na de commissievergadering van 14 februari, waarin het college de te verwachten kosten van € 32,5 miljoen presenteerde (€ 5 miljoen hoger dan eerder door het college werd voorgesteld), gingen bij Pro Krimpenerwaard alle alarmbellen af.

Wij willen de inwoners beschermen tegen te hoge lasten voor huisvesting van alleen ambtenaren en bestuurders en hebben voorgesteld om de gemeentekantoren in Stolwijk en Lekkerkerk open te houden, de flexnorm te verhogen en vervolgens te kijken waar het nog knelt en daar een oplossing voor aan te dragen.

Wij willen ons alternatief voor een nieuw gemeentehuis goed onderbouwen. Daarom hebben wij om raadshulp bij de uitwerking gevraagd, die volgens de verordening op de ambtelijke bijstand met spoed moet worden verleend. Ons verzoek werd door het college niet serieus genomen. Volgens de burgemeester zou dit niet zinvol zijn, omdat Pro Krimpenerwaard toch tegen het voorstel zou stemmen.

Hierop hebben wij via de griffie aangegeven dat deze hulp ons recht is en dat wij voornemens zijn een klacht in te dienen over het weigeren van hulp en inzage in de nodige gegevens om onze berekeningen te kunnen maken. Het is wettelijk onze plicht om het college te controleren.

Onder druk van onze klacht is het na 2,5 week eindelijk gelukt een afspraak van 1 uur met de financiële afdeling te maken.

Uitkomsten gesprek met ambtenaren: Grote fouten in inputwaarde van model.

Wij hebben op 10 maart, een goed en fijn gesprek gehad met de financiële staf. Dit is gestart met het begrijpen van het rekenmodel van de gemeente. Een rekenmodel wordt gebruikt om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de toekomstige echte lasten van een project, in dit geval het gemeentehuis.

De uitwerking van ons alternatief moet natuurlijk op dezelfde manier worden berekend als het college dat doet. Appels met appels vergelijken, zodat er geen discussie is over de cijfers.

Daarbij is het ook nodig om de financiële onderbouwing en het rekenmodel van het college voor het nieuwe gemeentehuis te snappen om deze uitgangspunten (denk aan rente, afschrijving, investeringsmoment, bouwrente) toe te passen op ons alternatief.

Pro Krimpenerwaard heeft na het overleg met de ambtenaren vastgesteld dat er een aantal grote verschillen in de input zitten. Bovendien zaten er grote fouten in de berekening van de gemeente. Die hebben grote gevolgen voor de uitkomsten.

A. De projectkosten stonden voor € 29,9 mln. i.p.v. 32,5 mln. in de businesscase.
B. Er wordt met een rekenrente van 0,8% gerekend, terwijl de financiële staf aangeeft dat wij dit geld moeten lenen voor ongeveer 3,5%. De rente stijgt en in de begroting was ook al met 2,5% gerekend. Ook in de projectrisico's wordt aangegeven dat elke 1%pt rentestijging € 250.000 per jaar kost (op een projectkosten inschatting van op dat moment € 25 miljoen). De rekenrente van 0,8% is dus totaal niet reëel.
C. Er werd niet gerekend met rentelasten gedurende de bouw.
D. De rente kosten voor het bestaande gemeentehuis waren dubbel meegenomen. € 83.000 verschil.
E. Er werd geen rente berekend over de geactiveerde 10% restwaarde van het nieuwe gemeentehuis.

Het bijzondere was dat de laatste twee verschillen (D en E) niet zaten in de oude businesscase 's. Deze fouten lijken bewust gemaakt.

Deze verschillen moeten natuurlijk worden gecorrigeerd om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de werkelijke kosten van het nieuwe gemeentehuis, de verbouwingskosten van de 4 oude gemeentehuizen en ons alternatief. We hanteren natuurlijk voor alle 3 de scenario's hetzelfde model en uitgangspunten.

Het alternatief: Hergebruik gemeentelijke kantoren van Lekkerkerk en Stolwijk

- Wij hebben gebruik gemaakt van de data die van de gemeente is ontvangen.
- De verbouwkosten bedragen conform opgave college € 10,1 miljoen.
- Tijdelijke huisvestingskosten conform opgave college voor 4 panden, € 1,5 miljoen. Dus eerder te hoog dan te laag.
- Geen eigen aannames gemaakt, behalve de twee onderstaande.
    - De energierekening van Stolwijk en Lekkerkerk hebben wij met 25% verhoogd i.v.m. intensiever gebruik.
    - Omdat wij de separate kosten van het onderhoud en overige kosten niet hadden hebben wij deze op basis van het aantal m2 toegerekend. Stolwijk en Lekkerkerk hebben 58% van de totale kosten gekregen.
- Wij hebben conform de oude businesscase van het college ook een besparing van € 120.000 op baliemedewerkers meegenomen.

De investeringskosten zijn met € 11,6 miljoen natuurlijk veel lager dan de € 32,5 mln. van het nieuwe gemeentehuis. Dat geeft ons heel veel financiële ruimte voor oplossingen als we (tijdelijk) toch nog iets extra's moeten doen. We hebben deze ruimte ook berekend.

De Uitkomsten:

Kolom
A: Het nieuwe gemeentehuis
B : Het verbouwen van de 4 bestaande gemeentehuizen
C: Alternatief: Stolwijk en Lekkerkerk
D: Extra financiële Ruimte voor knelpunten Stolwijk en Lekkerkerk.

Totaal	(A)		(B)		(C)		(D)	
Overzicht	Nieuwe		Verbouwing		Stolwijk &		Stolwijk &	
	Gemeente		van de vier		Lekkerkerk		Lekkerkerk	
	Huis		gemeente huizen				23 mln extra investing	
	(D)		(D)		(D)		(F)	
	Totale	Kosten	Totale	Kosten	Totale	Kosten	Totale	Kosten
	kosten	per jaar	kosten	per jaar	kosten	per jaar	kosten	per jaar
	(x 1 mln.)	(x 1 euro)	(x 1 mln.)	(x 1 euro)	(x 1 mln.)	(x 1 euro)	(x 1 mln.)	(x 1 euro)
Totale Huisvestingskosten								
Afschrijvingslasten	29,28	732.015	20,70	517.482	11,58	289.450	34,58	864.450
Rentelasten	26,70	667.557	15,58	389.405	8,71	217.811	26,02	650.499
Kapitaal Kosten	55,98	1.399.572	36,28	906.887	20,29	507.261	60,60	1.514.949
Energiekosten	0,15	3.666	2,41	60.155	1,53	38.244	1,53	38.244
Onderhoud	12,37	309.218	11,65	291.180	6,72	167.975	6,72	167.975
overige bedrijfsvoeringskosten	10,47	261.814	8,50	212.388	4,90	122.522	4,90	122.522
Explotatie	22,99	574.698	22,55	563.723	13,15	328.741	13,15	328.741
Totale Huisvestingskosten	78,97	1.974.270	58,82	1.470.610	33,44	836.002	73,75	1.843.689
Minder Baliepersoneel	-9,60	-240.000	-	-	-4,80	-120.000	-4,80	-120.000
Totaal	**69,37**	**1.734.270**	**58,82**	**1.470.610**	**28,64**	**716.002**	**68,95**	**1.723.689**

De gemiddelde jaarlijkse kosten voor het nieuwe gemeentehuis (€ 1.734.270) zijn dus € 263.660 hoger dan het verbouwen van de 4 bestaande gemeentehuizen (€ 1.470.610).

Hiermee voldoet het nieuwe gemeentehuis ruimschoots **niet** aan het uitgangspunt van de raad dat de jaarlijkse exploitatielasten niet hoger mogen zijn dan die van de huidige 4 kantoren samen, namelijk € 1.114.000.

Gelukkig is er ook ons alternatief onder C. De gemiddelde jaarlijkse kosten hiervan bedragen € 716.002. Dit is per jaar € 1.018.268 goedkoper dan de kosten voor het nieuwe gemeentehuis. Ook zijn de gemiddelde lasten € 754.608 lager dan het verbouwen van de vier gemeentehuizen.

In kolom D hebben we ook berekend hoeveel we maximaal extra kunnen uitgeven in het alternatief Stolwijk/Lekkerkerk om binnen de kosten te blijven voor het nieuwe gemeentehuis. Dit is € 23 miljoen. Dit bedrag is het saldo van regel afschrijvingslasten (= investering) van kolom D – kolom C = € 34,58 mln – € 11,58 mln = € 23,0 mln.

Pas al we in totaal meer dan € 34,6 mln. uitgeven aan het alternatief Stolwijk/Lekkerkerk wordt het nieuwe gemeentehuis goedkoper.

Pro Krimpenerwaard heeft ook uitgerekend wat we nog extra kunnen uitgeven aan dit alternatief om binnen het raadsuitgangspunt te blijven. Namelijk lagere lasten dan het verbouwen van de huidige vier gemeentehuizen. Dan kunnen we nog € 17 mln. extra uitgeven.
Deze € 17 miljoen lijkt ons ruimschoots voldoende om knelpunten op te lossen. Hiermee besparen we per jaar (afhankelijk van de benodigde extra investeringen) tussen de € 0,3 en € 1,0 mln. per jaar ten opzichte van het raadsvoorstel voor het nieuwe gemeentehuis.

Veel minder financiële risico's en flexibiliteit door het alternatief van Pro Krimpenerwaard

De financiële risico's van het verbouwen van Stolwijk en Lekkerkerk zijn veel kleiner dan het bouwen van een nieuw gemeentehuis. Niet alleen het bedrag is veel lager, maar het is ook voor veel bouwers bekend terrein. Aannemers durven zeker ook in deelzaken, zoals het vervangen van het glas of isoleren, een vaste aanneemsom te doen.

Ook is niet geheel duidelijk wat het vele glas in het ontwerp nieuw gemeentehuis gaat doen met het binnenklimaat. Wordt het niet veel te heet in de zomer? Komen er extra stookkosten in de winter als de warmtepomp het minste rendement geeft?

We zijn ook veel flexibeler. We kunnen desnoods nog 1 à 2 jaar extra gebruik maken van Schoonhoven of Bergambacht als blijkt dat Stolwijk en Bergambacht toch (tijdelijk) iets te klein blijken te zijn. Afhankelijk van het knelpunt kunnen we dan nadenken over een goede oplossing.

Het nieuwe gemeentehuis kent naast de projectkosten vanwege onbekendheid bij veel bouwers ook nog andere zaken die de totale (in)directe kosten aanzienlijk kunnen verhogen.

Denk aan:

- Verwachte prijspeilwijzigingen 2023-2025 (inflatie conform de DNB, 10% over de eerste 2 jaar). Deze impact is groter naarmate het projectbedrag.
- Kosten van de herinrichting van de Veerweg. Dit hoort o.i. door het nieuwe gemeentehuis eerder op de planning komen te staan.
- Kosten van het nieuw aan te leggen natuurpark.
- Extra zonwering gezien de raampartijen
- Mogelijk vrijval van geactiveerde verbouwingkosten oude gemeentehuizen, circa € 3,4 mln. per 31-12-2025

Samenvatting en conclusie

Het college heeft de raad bewust onjuist geïnformeerd door met een rekenrente van 0,8% te rekenen. Waarom we voor 100% zeker weten dat dit bewust is gedaan:

* Wij hebben binnen onze gemeente hoogopgeleide financiële specialisten, die weten welke financiële kansen en risico's er zijn.
* In de projectrisico's staat dat elke 1%punt stijging bij een project van € 30 miljoen € 300.000 aan extra rente kost.
* Het college wist al in de zomer van 2022 dat het huidige rentetarief tenminste 2,5% had moeten zijn. Dit tarief is namelijk in de begroting opgenomen.
* Ook heeft de financiële staf ons tijdens het gesprek verteld dat de huidige rente rond de 3,5% ligt.
* Alle fouten in de berekening van de businesscase zijn alle ten gunst van het nieuwe gemeentehuis.
* De raad is op geen enkele wijze geïnformeerd of gewaarschuwd over de hogere kosten.
* Het college weigerde ons raadslid de wettelijke hulpvraag die een raadslid toekomt, alsook aanvullende informatie te leveren.

De totale exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis zijn over de gehele looptijd door het toepassen van de reële rente € 23,7 miljoen hoge, namelijk in totaal € 69,4 miljoen i.p.v. de € 45,7 miljoen berekend door het college.

Hiermee worden de jaarlijkse exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis € 1.734.270. Dit is een stijging van 50% t.o.v. de eerder door het college berekende € 1.142.290.

Hiermee komen de kosten geen € 132.000 euro lager uit zoals het college ons wil doen geloven, maar overstijgen deze met € 263.660,-. De verwachte exploitatiekosten van de verbouwing van de vier gemeentelijke kantoren zijn namelijk € 1.470.610.

Daarnaast zijn ook andere grote financiële risico's die, zoals hiervoor aangegeven, niet of te laag meegenomen. Dit kan echt miljoenen extra kosten t.o.v. de nu begrote € 32,5 miljoen.

Blijkbaar wil het college kost wat kost een nieuw gemeentehuis bouwen. Een prestigeobject. Om dit te realiseren zijn de projectkosten, maar vooral ook de rente veel te laag (voor minder dan een kwart!) meegenomen en is er ook niet met bouwrente gerekend.

Als de raad zich aan de uitgangspunten voor de bouw vasthoudt, niet duurder dan de bestaande situatie, dan kan de raad niet anders dan het raadsvoorstel op 14 maart 2023 afwijzen.

Het alternatief van Pro Krimpenerwaard is om twee gemeentelijke kantoren af te stoten en die in Stolwijk en Lekkerkerk te handhaven en geschikt te maken voor de toekomst. Dat is in deze tijd een meer verantwoorde oplossing. Dan resteert tenminste € 17 extra financiële ruimte. Ook is deze oplossing veel minder risicovol en flexibel en past beter in de meerjarige begroting van de gemeente die al niet sluitend is en de nog vele andere projecten, zoals de aanpassingen van de scholen, die wij als raad nog op de planning hebben staan. Wij hebben dat de totale kosten van de projecten portefeuille € 6,7 mln. zijn. Waarvan alleen een klein deel van de verwachte rente in de meerjarenbegroting staat. Zo is voor 2026, € 2,0 mln. extra rentelasten opgenomen, dus nemen onze lasten met nog circa € 4,7 extra toe t.o.v. onze meerjarenplanning 2022-2026.

Risicobeheersing is dan cruciaal. Er zijn zoveel onzekerheden, die een pas op de plaats noodzakelijk maken. En waar kan dat beter dan in dit project?

Maar naast projectonzekerheden weten we ook niet de gevolgen van o.a. het loonakkoord voor ambtenaren van gemiddeld 9 %. Nu is daarvoor 2% opgenomen in de meerjarenbegroting. Van belang is ook de renteontwikkeling. Deze drukt meer en meer op de begroting, waarvan c.p. nu bekend is dat deze in 2026 al € 0,8 miljoen te laag is weergegeven (i.v.m. een rentetarief van 2,5% i.p.v. 3,5% voor nieuwe schulden).

Eerst kiezen voor onze burgers, past beter bij de bestrijding van de armoede in de gemeente en de aanpak van de jeugdzorg. Investeer in de bouwprojecten onderwijs en sociale woningbouw en voorkom dat de extra kosten voor een nieuw gemeentehuis leidt tot een forse OZB-verhoging voor de inwoners.

Pro Krimpenerwaard heeft alle stukken en berekeningen naar de financiële staf doorgestuurd met het verzoek deze te controleren. Wij werken graag transparant en willen juist geen discussie over de cijfers.

Wij verzoeken het college de besluitvorming over het nieuwe gemeentehuis op te schorten, nu blijkt dat er ruimschoots niet wordt voldaan aan de eis dat de kosten voor een nieuw gemeentehuis gelijk zijn aan de verbouwing van de 4 oude gemeentekantoren.

Voor een (financiële) toelichting kan met raadslid Bert Vriezen contact worden opgenomen.
Tel.nr. 06 375 981 20