

Agendapunt 6 Centrale Huisvesting

1. In het raadsvoorstel lezen we dat de totale geïndexeerde investeringskosten voor het bouwen van een nieuw gemeentehuis € 27.856.000 bedragen. Met welk indexeringspercentage is gerekend? Is in het investeringsbedrag ook rekening gehouden met prijsverhogingen vanaf start bouw in 2027? Kan er een specificatie worden gegeven van het investeringsbedrag?

Antwoord:

Index tot aan bouw 3,6% en vanaf start bouw 2,5%, conform de uitgangspunten van HEVO. In het investeringsbedrag is rekening gehouden met prijsverhogingen vanaf start bouw in 2027.

Kosten	Investering
Grondkosten (incl verwerving)	1.241.000
Bouwkosten	17.861.000
Inrichtingskosten	1.221.000
Vorbereidingskosten	2.380.000
Bijkomende kosten	3.246.000
Onvoorzien	1.907.000
Totale investering (incl voorbereiding)	27.856.000

2. De totale exploitatiekosten van het nieuwe gemeentehuis bedragen € 1.578.000 per jaar. Het structurele exploitatietekort bedraagt € 533.000, met andere woorden voor dit bedrag is nog geen dekking gevonden in de meerjarenbegroting. Wat is het effect hiervan op het begrotingssaldo voor de komende jaren? En hoe wordt dit bedrag gedekt?

Antwoord:

Het effect staat hieronder gegeven. Het structurele effect nadat de centrale huisvesting gereed is is € 533.000 vanaf 2030. De effecten daarvoor zijn incidenteel.

	2026	2027	2028	2029	2030
Financieel effect		336	-84	-217	-533

De negatieve effecten van 2028 en 2029 worden opgevangen door het positieve effect in 2027. Het structurele effect vanaf 2030 komt ten laste van het begrotingssaldo. Met een raadsinformatiebrief over de effecten van de meicirculaire zullen we u over de dekking informeren.

3. In de begroting wordt nu rekening gehouden met een rekenrente van 0,95%. Wat is het effect op het begrotingssaldo voor de komende jaren indien de rekenrente gaat oplopen? (toelichting: Met deze investering gaan de schulden toenemen en het eigen vermogen gaat afnemen, de rekenrente kan dan mogelijk gaan oplopen).

Antwoord:

Dit is afhankelijk van de stijging van de rekenrente. De afgelopen jaren is deze relatief gelijk gebleven. Binnen de meerjarenbegroting is al rekening gehouden met de investeringskosten voor centrale huisvesting. Daardoor is het meegenomen in de bepaling van de schulden en de daarmee samenhangende rentekosten. Deze rentekosten zijn daarmee al opgenomen in de begroting, echter wel onder Treasury.

Conform het BBV wordt de toegerekende rente ieder jaar op begrotingsbasis vastgesteld en die wordt gedurende de gehele meerjarentermijn ongemoeid gelaten. Een eventueel hogere rente door nieuw aan te trekken geldleningen heeft dan alleen effect op het taakveld Treasury.

Daarbij wordt de rekenrente bepaald op basis van de rentekosten en de boekwaarde van de activa. Door de investering met betrekking tot de centrale huisvesting, zullen de rentekosten (mogelijk) toenemen als gevolg van toenemende schulden, maar ook de boekwaarde van de activa zal toenemen. De vraag is in hoeverre de rekenrente dan toeneemt.

4. Naast de investering in centrale huisvesting staan nog meer grote investeringen op de rol. Denk aan onder andere het GOL, mitigerende maatregelen ivm het GOL, MFA Elshout, HOWABO, verduurzaming gemeentelijke gebouwen, aanpassing Kennedybrug, meerkosten jeugdzorg. Wat is de ontwikkeling van het begrotingssaldo voor de komende jaren indien met toekomstige grote investeringen rekening wordt gehouden? Wat is het verloop van de algemene reserve voor de komende jaren? (graag cijfermatig)

Antwoord:

voorbeelden die u noemt zijn al in het verwachte begrotingssaldo bij de voorjaarsnota 2025 opgenomen (MFA Elshout, meerkosten jeugdzorg, verduurzaming gemeentelijke gebouwen). Voorstellen waarvan het financieel effect nog niet meegenomen is in het toekomstig begrotingssaldo worden eerst aan u als raad voorgelegd waarbij het financieel effect wordt aangegeven.

Om concreet in de voorbeelden in te gaan: bij HOWABO is de verwachting dat daar voor Heusden geen of slechts een beperkte investering gevraagd wordt. In het GVVP zijn middelen voor een aantal mitigerende maatregelen ivm het GOL opgenomen. Daarnaast is bij het raadsvoorstel voor het GVVP in 2022 aangegeven dat eerst de effecten van het GOL afgewacht moet worden om daarna een onderzoek te starten naar eventuele aanpassing van de verkeerscirculatie in het centrum van Vlijmen. Ten aanzien van de mitigerende maatregelen Vijfhoevenlaan heeft u in maart het uitvoeringskrediet voor de herinrichting van de Vijfhoevenlaan beschikbaar gesteld. Hiervoor waren al middelen in de begroting opgenomen. Voor de aanpassing van de Kennedybrug is een voorbereidingskrediet in de begroting opgenomen, maar nog geen uitvoeringskrediet.

Algemene reserve

Hieronder ziet u een tabel met het verloop van de algemene reserve. De eerste rij met cijfers (verloop algemene reserve (excl voorstellen 24 juni)) betreft het saldo als geen rekening is gehouden met de voorstellen voor het GOL en centrale huisvesting die 24 juni voorliggen. Bij de tweede rij is in het verloop wel rekening gehouden met de extra onttrekkingen voor het GOL en centrale huisvesting. In de derde rij is ook rekening gehouden met toekomstige begrotingssaldi zoals nu in de voorjaarsnota en eerste berap 2025 opgenomen).

Verloop AR - Stand per 31-12	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Verloop algemene reserve (excl voorstellen 24 juni)	51,9	51,6	31,2	24,2	24,2	24,2
Verloop algemene reserve incl voorstellen 24 juni GOL en centrale huisvesting	51,9	51,6	14,0	6,1	6,1	6,1
Verloop algemene reserve incl . GOL , centrale huisvesting en begrotingssaldi	51,9	55,9	17,8	9,1	8,4	8,3

5. Kan een nadere specificatie worden gegeven voor de kapitaallasten van € 1.088.000? Hoe is dit bedrag berekend?

Antwoord:

Per component wordt een verschillende afschrijvingstermijn gehanteerd. In onderstaand overzicht staat per onderdeel de kapitaallast.

Kosten	Investering	Kapitaallasten
Grondkosten (incl verwerving)	1.241.000	12.000
Bouwkosten	17.861.000	723.000
Inrichtingskosten	1.221.000	93.000
Vorbereidingskosten	2.380.000	82.000
Bijkomende kosten	3.246.000	112.000
Onvoorzien	1.907.000	66.000
Totale investering (incl voorbereiding)	27.856.000	1.088.000

6. In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat de boekwaardes van beide gemeentehuizen worden opgenomen in de te openen grondexploitaties en dus niet tot extra kosten zal leiden. Zien we het goed dat dit leidt tot een claim op die grondexploitaties? Er komen goedkopere woningen, staat de grondexploitatie dan niet gelijk onder druk waardoor het negatief kan uitpakken?

Antwoord:

Het is gebruikelijk om in de grondexploitaties rekening te houden met de aankoopkosten van benodigde gronden en gebouwen. Ook wordt rekening gehouden met de boekwaarde van de gemeentelijke gronden en gebouwen die daarvoor nodig zijn.

In de opzet voor een toekomstige herontwikkeling van het gemeentehuis in Drunen (die is opgesteld voor de aanvraag van de Woningbouwimpuls die in april 2024 is toegekend) is al rekening gehouden met de boekwaarde en de taxatiewaarde voor het gemeentehuis in Drunen.

Ook in normatieve berekeningen voor de mogelijke herontwikkeling van het gemeentehuis in Vlijmen is / wordt rekening gehouden met de boekwaarde van het gemeentehuis.

Bij realisatie van vergelijkbare aantallen woningen op andere alternatieve locaties, moeten ook vergelijkbare kosten (of mogelijk zelfs hogere kosten) worden gemaakt.

Herontwikkeling op de vrijkomende locaties van de vrijkomende gemeentehuizen heeft als bijkomend voordeel dat de openbare ruimte en de benodigde infrastructuur voor een groot deel al aanwezig is.

7. De berekening van de totale exploitatiekosten wijkt af van de berekening gedaan door Hevo. Waar zit het verschil in? In de afschrijvingstermijn van 50 jaar?

Antwoord:

De exploitatielasten wijken af van de berekening door HEVO, omdat voor de kapitaallasten de binnen onze gemeente gehanteerde berekeningswijze is toegepast, die afwijkt van de door HEVO gehanteerde berekeningswijze. In de berekening van de kapitaallasten van HEVO wordt rekening gehouden met (her)investeringen t.b.v. groot-/vervangingsonderhoud voor gebouwdelen waarvan de afschrijvingstermijn korter is dan de beschouwde gebruiksduur. Binnen de gemeente wordt het groot onderhoud opgenomen in het meerjarenonderhoudsplan voor gemeentelijke gebouwen. Daarnaast is het investeringsbedrag hoger dan het investeringsbedrag bij de berekening van HEVO. Dit wordt veroorzaakt doordat het door HEVO berekende investeringsbedrag is geïndexeerd.

8. Is rekening gehouden met mogelijke kortingen vanuit het Gemeentefonds voor de komende 5 jaren?

Antwoord:

Ons zijn op dit moment geen verdere toekomstige kortingen bekend anders dan hetgeen in de circulaire is verwerkt.

Op basis van de meest recente circulaire van het Rijk, waarin het Rijk de verwachte, toekomstige ontwikkelingen van het Gemeentefonds uiteenzet, schatten wij in wat het meerjarige effect van het Rijkbeleid (vertaald in de meicirculaire) zal zijn voor onze algemene uitkering. Drie keer per jaar krijgen we een circulaire en wordt u daarover geïnformeerd middels een RIB en/of de P&C-Cyclus. Recent is de meicirculaire 2025 uitgekomen waarover u binnenkort een RIB ontvangt waarin u wordt geïnformeerd over de effecten voor de gemeentelijke begroting. Het verwachte beeld voor de komende 4 jaar wordt geschetst en dient als basis voor het opstellen van de begroting 2026.

9. Klopt het dat in het kredietbedrag ook het inrichten van het buitenterrein en aanleg parkeerplaatsen etc is opgenomen? En zijn hierin ook de inrichtingskosten van het nieuwe gebouw opgenomen?

Antwoord:

Binnen het kredietbedrag is een post opgenomen voor de terreininrichting bestaande uit beplanten en verharding t.b.v. auto- en fietsparkeren en voetpaden, daarnaast is er een post voor de inrichtingskosten.