

Veelgestelde vragen financiering nieuwe gemeentehuis 15 maart 2023

V: Hoe financiert de gemeente een nieuw gemeentehuis of renovatie?

A: Iemand die een huis koopt, sluit een hypotheek af. Ook een gemeente sluit een lening af voor een investering als deze.

We weten al sinds een aantal jaren dat we een nieuw gemeentehuis moeten bouwen of de bestaande gemeentehuizen ingrijpend moeten verbouwen. Daarom hebben we al in 2021 een lening afgesloten tegen zeer gunstige voorwaarden. In onze leningenportefeuille zitten verschillende leningen met verschillende rentepercentages. Deze leningen samen hebben een gemiddeld rentepercentage van 0,8 % reële rente. Dit heet ook wel de omslagrente en is de rente waar we mee rekenen voor al onze grotere investeringen.

Als gemeente mag je niet zomaar grote bedragen lenen. Daar zijn grenzen aan. De overheid stelt namelijk strenge eisen aan hoeveel geld een gemeente kan lenen. De provincie houdt daar toezicht op. Ook met deze extra lening voldoen we nog steeds ruimschoots aan de gestelde voorwaarden.

V: Renovatie van de huidige kantoren lijkt goedkoper. Waarom kijken we dan toch naar nieuwbouw?

A: Ook het renoveren van de 4 gemeentehuizen kost veel geld. Vergelijk dit met een woonhuis. Een renovatie kan goedkoper lijken maar toch duurder uitvallen. Bijvoorbeeld omdat een renovatie minder lang meegaat dan nieuwbouw, doordat de onderhoudskosten na de renovatie hoger blijven of doordat het energieverbruik na de renovatie hoger blijft. Dat geldt ook voor een gemeentehuis. Daarom wil de gemeenteraad dat de jaarlijkse kosten bij nieuwbouw niet hoger zijn dan die van de vier huidige locaties na renovatie. En liefst lager.

V: Welke kosten rekent de gemeente mee in die jaarlijkse kosten?

A: Ook dit is te vergelijken met een woonhuis. De jaarlijkse kosten zijn de kosten voor:

- Rente en afschrijving van de investering
- Energie en water
- Schoonmaak
- Onderhoud
- Verzekeringen
- Belastingen en heffingen

V: Wat zijn de verwachte jaarlijkse verschillen in kosten voor nieuwbouw en renovatie?

A: Alles bij elkaar levert nieuwbouw een jaarlijkse kostenbesparing op van ten minste 250.000 euro ten opzichte van de verbouwing van de vier bestaande kantoren.

V: Nieuwbouw is jaarlijks ten minste € 250.000 goedkoper dan renovatie van de huidige vier gemeentehuizen. Hoe kan dat?

A: Hier zijn twee belangrijke redenen voor:

- Bij nieuwbouw kiezen we voor een energieneutraal gebouw. Dat betekent 'nul op de meter'. Bij de huidige wetgeving hebben we dan geen energiekosten meer. De vier bestaande gebouwen kunnen we nooit volledig energieneutraal maken. Ze zijn daarvoor te oud. We houden dan dus altijd energiekosten. En als de energieprijzen hoog blijven, is die besparing nog meer.
- Bij nieuwbouw kiezen we voor één gemeentekantoor. Dat is makkelijker en goedkoper te beheren dan vier verschillende gebouwen. Denk bijvoorbeeld aan onderhoudskosten of aan de mensen die nodig zijn voor bewaking of schoonmaak.

V: Welke energieprijs is gebruikt voor deze berekeningen?

A: Voor deze berekeningen gaan we uit van stroomkosten van € 0,20 per kilowatt uur. Ter vergelijking: op het hoogtepunt van de energieprijzen in 2022 bedroegen die kosten ongeveer € 0,80 per kilowatt uur. Het prijsplafond van de overheid is ingesteld op € 0,40 per kilowatt uur. De energieprijzen dalen begin 2023 maar experts verwachten geen terugkeer naar de 'oude' energieprijzen van enkele jaren geleden.

V: Stel dat de energieprijzen hoger blijven dan een paar jaar geleden. Wat betekent dat dan?

A: Het nieuwe gemeentehuis wordt helemaal duurzaam en energieneutraal. Alle energie die we nodig hebben, wekken we zelf op. Bij de huidige wetgeving hebben we dan geen energiekosten meer. Hoe hoger de energieprijzen, hoe meer we dan profiteren. De jaarlijkse besparing van ten minste 250.000 euro kan dan ook hoger uitvallen.

V: Welke andere mogelijkheden zijn onderzocht behalve nieuwbouw?

A: De volgende vier opties zijn onderzocht:

1. Renovatie en verduurzaming van de huidige vier gemeentekantoren
2. Nieuwbouw op de huidige locatie in Lekkerkerk
3. Nieuwbouw op een nieuwe, centrale locatie in de gemeente
4. Renovatie en verduurzaming van de huidige twee gemeentekantoren in Lekkerkerk en Stolwijk.

V: Waarop zijn deze vier opties onderzocht?

A: We hebben alle vier de mogelijkheden beoordeeld op:

- Duurzaamheid
- Dienstverlening en bereikbaarheid
- Een betere manier van werken
- Andere doelen van het college met betrekking tot wonen, zorg, economie
- De financiële impact
- Aanpak proces besluitvorming
- De mogelijkheid om iets nieuws te bouwen op de huidige locaties

V: Voor welke optie heeft de gemeenteraad gekozen?

A: De gemeenteraad koos op 21 december 2021 voor nieuwbouw op een centraal gelegen locatie in de gemeente Krimpenerwaard. Op 5 juli 2022 besloot de raad dat de Provincialeweg (bij de Veerweg) in Bergambacht hiervoor de beste locatie is.

V: Hoe zit het met de afschrijving van het nieuwe gemeentehuis?

A: De gemeente heeft duidelijke richtlijnen met betrekking tot de financiële verantwoording. De spelregels voor het afschrijven van gebouwen luiden als volgt:

- Nieuwbouw schrijf je af in 40 jaar
- Renovatie schrijf je af in 25 jaar