

Geacht College, geachte Raadsleden,

Voorzitter

In mijn brief van 2 oktober jl. heb ik onder meer mijn visie gegeven op de toekomst van de Klepper en het stadskantoor. Uiteraard accepteer ik het democratisch proces, zolang dat volgens de regels gespeeld wordt. Ook de uitkomst van onderhandelingen tussen coalitiepartijen, zoals die bijvoorbeeld zijn gevoerd over het overdekte zwembad en de woonkamer van Oudewater, behoren tot de politieke realiteit. Dat neemt niet weg dat als gevolg daarvan onze kinderen worden opgezadeld met investeringen en exploitatiekosten die hun weerga niet kennen.

Het college (als uitvoerders) en de burgemeester (als bewaker van het besluitvormingsproces en de borging van bestuurlijke, financiële en politieke integriteit) hebben een belangrijke rol en een grote verantwoordelijkheid. Als gevolg van politieke compromissen kan er bij beslissingen over financiën en bestemmingsplannen veel misgaan. Dat is gebleken bij het besluit van College en Raad om een koppeling te maken tussen skeelerbaan/sporthal/zwembad en de uitbreiding van het industrieterrein. De bedoeling was op die manier financiële dekking te vinden voor de gewenste nieuwe sportlocatie. Uiteindelijk leverde het een maatschappelijke schade op van ruim € 15 miljoen - en de teller loopt nog.

Ik doe een dringend beroep op u om bij de plannen voor de Klepper en het stadskantoor de financiële en bestuurlijke integriteit te borgen. In dat kader roep ik de Raad op om het besluit te heroverwegen.

De voorgenomen verkoop van het stadskantoor is triest en verarmt de gemeente. Een veel logischer oplossing (zowel financieel als qua bestemming) zou zijn: de bibliotheek onderbrengen in het huidige stadskantoor en het stadskantoor maken tot de huiskamer van de gemeente. In plaats daarvan wordt gekozen op basis van sentiment. De zorgbehoefte koppelen aan de verkoop van het stadskantoor is zorgelijk.

Voor de nieuwbouw van de Klepper moeten nog heel wat hindernissen worden genomen.

- De bouwkosten zijn gepresenteerd zonder btw. Dit heeft grote gevolgen voor de huur, die bij gebruik door de gemeente met 11% verhoogd zal worden. (Maatschappelijke norm in verhuurland.)
- De staatssteun van € 1,6 miljoen is bij mijn weten juridisch nog niet ingekaderd.
- Het zou verstandig zijn om het weerstandsvermogen van de beoogd projectontwikkelaar te onderzoeken. Komt zo'n onderzoek er niet, dan is het faillissementsrisico tijdens de bouw aanzienlijk.
- De 'monumentale' gevel zal bij de bouw sneuvelen, is mijn inschatting.
- De regels van Europese aanbesteding zijn van toepassing op dit project. Het is mij niet bekend of de aanbestedingsregels zijn gevolgd, maar als dat zo is, is het merkwaardig dat er naderhand nog is onderhandeld. De Europese regels staan dit niet toe. Dat zou ertoe kunnen leiden dat de hele procedure opnieuw moet. Ook is het mogelijk dat een schadevergoeding moet worden betaald wanneer een benadeelde partij zich meldt.
- De nieuwe bestemming van de Klepper moet worden ingebed in het huidige bestemmingsplan. Dat is een lastige, zo niet onmogelijke opgave. Alleen al de parkeernormen die de gemeente stelt, kunnen niet worden gehaald.

- Bij een investering van bijna € 8 miljoen inclusief niet verrekenbare btw zou de Klepper een huurrendement moeten realiseren van tenminste 10%. Een huur van € 440.000 kan alleen maar worden gekwalificeerd als niet-marktconform. Dat zou toch tot vragen moeten leiden van College en Raad. De benodigde huur per gebouwonderdeel is eenvoudig uit te rekenen, gesplitst in btw-belaste ruimten en btw-vrije ruimte. Een huurherziening na vijf jaar ligt voor de hand, met alle gevolgen van dien. De vraag die daar bij komt is of een horeca-exploitant de benodigde aan hem toe te rekenen huur wel kan opbrengen, binnen de kaders van de wet en rekening houdend met de huidige bestemmingsplanvergunning én de beperkte parkeermogelijkheden.
- De exploitatie van de verhuur van de Klepper zal naar alle waarschijnlijkheid straks in een afzonderlijke bv worden ondergebracht. Wat daarvan de gevolgen zijn, zien we helaas regelmatig in de praktijk.

Wat kan er dan wel, als de verkoop van het stadskantoor niet uit te stellen is en onherroepelijk is?

Mijn voorstel zou zijn om de huiskamer aan te passen met gemeentelijke ruimtes voor kantoor, politie en bibliotheek en daarnaast appartementen aan het gebouw toe te voegen mede ter dekking van de benodigde investeringen. Breng horeca en podium onder in het nieuwe sportcomplex. Daar is voldoende parkeergelegenheid en er zijn ruimere exploitatiemogelijkheden voor zowel horeca/culturele uitvoeringen en voor de sport.

Misschien toch iets voor een burgerberaad?

Met vriendelijke groet,

Jos Sluijs

