

P. van Proosdij

Nassaulaan 16
2264 CR LEIDSCHENDAM

Aan de Gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg
T.a.v. de Griffie
Postbus 905
2270 AX VOORBURG

Gem. Leidschendam/Voorburg	
Telefoon: 070 - 327 71 31 - 207354	
Reg.nr.: P	
Origineel: Griffie	Ingekomen dd: 23 MAART 2011
Raad d.d.:	Kopie:
Ontv.bev.: N	Soort:
ET:	Verw. nr: 560609
Doss.nr.:	Afzaken:

Onderwerp:
Centrale Huisvesting

Datum:
21 maart 2011

Kenmerk:
11/PRO/Gem L'dam/Br Huisvesting Raadsbrief-05.doc

Geachte Raadsleden van
VVD, CDA, Gemeente Belangen, D66, PvdA, Groen Links en Trots op Nederland,

Met deze brief wil ik reageren op het Informatiestuk nr.4748 d.d. 4 maart 2011 en de daarbij ingesloten Raadsbrief aan de Gemeente Raad, kenmerk 560609/563588 d.d. 1 maart 2011. Beide bescheiden hebben betrekking op de Centrale Huisvesting van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Deze bescheiden heb ik 15 maart jl. ontvangen.

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Op 16 maart jl. heb ik telefonisch contact op genomen met de schrijver van de voornoemde bescheiden, de heer A. Kampschuur van afdeling Projectbureau van de gemeente, om enige duidelijkheid te krijgen over de inhoud van deze bescheiden. Tijdens het gesprek is mijnerzijds veel onduidelijkheid blijven bestaan. Mij is echter wel duidelijk geworden dat de "business case" (kostenopgave), waar uiteindelijk de Raad een investeringsbeslissing over moet nemen of het bouwproject doorgaat of niet, gebaseerd wordt op aannamen, kengetallen en ramingen. Zoals ik al tijdens mijn speekbeurt (belangeloos en op eigen titel) op 30 november 2010 heb aangegeven, heeft de Raad toen een Besluit genomen en moet de Raad nu een financiële beslissing nemen (op 13 september 20??) op basis van cijfers en gegevens die weer berusten op **drijfzand**.

1.2 Correspondentie

Naar aanleiding van enkele artikelen in Het Krantje en het AD/HC van 16 december 2010 heb ik wethouder J. Schellings een **persoonlijke** brief gestuurd met daarin o.a. mijn teleurstelling over het Besluit van 14 december 2010, doch dat ik mij "onder protest" neerleg bij het besluit. Als verklaring van "onder protest" heb ik aangegeven dat het besluit dat door de Gemeenteraad genomen is gebaseerd is op verkeerde gegevens/uitgangspunten.

Middels een schriftelijke reactie van de gemeentesecretaris, waarin nergens vermeld is dat deze reactie gedaan is namens de wethouder, wordt aangegeven dat men bezig is met een aanzet tot een Stappenplan.

Daar dit briefje van de secretaris geen informatie verschaft of wethouder Schellings deze brief wel gezien/gelezen heeft, heb ik op 26 januari jl. een kopie van mijn brief van 16 december 2010 in de brievenbus van de woning van wethouder Schellings gedaan.

Wat schets mijn verbazing, geen enkele reactie van ontvangst of iets dergelijks van de wethouder ontvangen.

1.3 Voortgangstraject

Tijdens de vergadering van 30 november 2010 is door wethouder Schellings gezegd dat direct in het nieuwe jaar de nodige acties zouden worden genomen en hij een jaar uittrekt voordat het plan gereed is. Hierbij was niet duidelijk of dit betreft het gereed zijn van de voorbereiding van het bouwplan is of dat de bouw gerealiseerd is.

Daar ik na 26 januari jl. lange tijd niets meer van de gemeente of de wethouder vernomen heb, heb ik op mijn verzoek op 28 februari jl. een kort gesprek gehad met wethouder Schellings met de vraag wanneer het **Stappenplan** nu gereed is en dat ik graag een kopie hiervan zou willen ontvangen. Schellings kon geen exacte datum aangegeven wanneer het Stappenplan gereed zou zijn, maar dacht dat dit toch wel vóór Koninginnedag moest zijn. (Koninginnedag van welk jaar werd er niet bij gezegd).

Een kopie verstrekken daar kon hij niet aan beginnen, ik moest maar contact opnemen met de afdeling Griffie (Saskia Schut). Vandaar dat ik onlangs van de voornoemde bescheiden een kopie heb ontvangen.

1.4 Bekwaamheid/kennis

Tijdens het gesprek heb ik een afwachtende houding geconstateerde bij de wethouder. Desgevraagd was de wethouder van mening dat er wel kennis op dit vlak bij de gemeente aanwezig is. In de voornoemde Raadsbrief wordt dit tegengesproken (zie 2^e alinea, blz. 4/6).

Of er voldoende vakbekwaamheid/-kennis voor een dergelijk bouwproject bij de Raad aanwezig is, om de bouwkundige documenten en voorstellen van het College kritisch te kunnen beoordelen, is mij niet bekend. Op voorhand betwijfel ik dit.

1.5 Onafhankelijkheid

Zoals ik al tijdens mijn spreekbeurt heb aangegeven ben ik aan geen enkele politieke partij ver- of gebonden en heb dus geen politieke belangen. Vervolgens kan ik u melden dat ik eveneens geen geldelijke of zakelijke belangen voor mijzelf nastreef.

2 **Doel**

2.1 Projecten met kostenoverschrijdingen

In de loop der jaren zijn vele bouwprojecten van het Rijk, Gemeenten en Provincies budgettair 2 tot 4 maal (of nog meer) over de kop zijn gegaan. Hierbij kan gedacht worden aan o.a. aan de Betuwelijn, Provinciehuis Zuid-Holland, Metro te Amsterdam en nog vele andere kleinere of grotere bouwprojecten.

In de meeste gevallen zijn er door Rijk, Gemeenten en Provincies (politieke) beslissingen genomen op onvolledige/onjuiste/onduidelijke beleidstukken en op bouwbestekken/-documenten met veel open einden.

2.2 Beperking kostenoverschrijdingen

Aan de hand van de bescheiden die door het College tot nu toe over dit project aan u gepresenteerd zijn en die mij bekend zijn over het plan Centrale Huisvesting door aanbouw aan het huidige Stadskantoor Leidschendam (Variant A), stel ik vast dat deze bescheiden allen gebaseerd zijn op fictieve cijfers/gegevens (aannamen, kengetallen en ramingen).

Voornoemde vaststelling baseer ik op mijn vele jaren (ruim 20 jaar) ervaring met o.a. het voorbereiden van bouwplannen voor institutionele en particuliere beleggers. De kosten voor een nieuwbouwproject kun je niet risicoloos of nagenoeg risicoloos bepalen op basis van aannamen, kengetallen en ramingen.

Dit nieuwbouwproject wordt met gemeenschapsgeld betaald. Gemeenschapsgeld dat o.a. grotendeels opgebracht wordt door de inwoners van Leidschendam-Voorburg. Kostenoverschrijdingen zullen, middels verhogingen van gemeentelijke heffingen/belastingen o.d., ook weer door deze inwoners moeten worden betaald.

De **achtergrond** (het doel) van mijn reageren, als verontruste burger, berust op het mogelijk voorkomen van grootte tot zeer grootte kostenoverschrijdingen van dit project en te trachten dit tot een minimum te beperken door een juiste en goede voorbereiding.

Ik heb verschillende malen aangegeven dat ik belangeloos mijn kennis ter beschikking wil stellen aan de gemeente om tot een goed onderbouwd bouwplan/-project te komen.

3 **Informatiestuk**

Noot: Ter voorkoming van te veel kritische opmerkingen mijnerzijds, heb ik er slechts één hierna genoemd. Voor het overige verwijs ik gemakshalve naar mijn reacties op de Raadsbrief.

- 3.1 Bij het onderdeel **Onderwerp** wordt aangegeven: “Raadsbrief: Plan van aanpak”. Of dit nu het “Plan van aanpak” het bewuste door de Gemeente benoemde “Stappenplan” is, is mij niet duidelijk.

4 **Raadsbrief**

Noot: Mijn reacties zijn cursief aangegeven.

- 4.1 **Samenvatting** (9^e tekstregel van boven, blz. 1/6)

In deze zin wordt gesproken over een “..... een business case”.

Waarom hier niet in gewoon Nederlands geschreven/gezegd wordt “..... een kostenopgave of een kostenbegroting” , is mij niet duidelijk.

- 4.2 **Inleiding** (1^e en 2^e alinea, blz. 1/6)

In de 1^e alinea wordt aangegeven dat de business case (kostenopgave/-begroting) de onderbouwing moet geven van het investeringsplan waarop de Raad de no- of go-beslissing moet nemen.

In de 2^e alinea wordt aangegeven dat in de business case (kostenopgave/-begroting) een **raming** gemaakt zal worden inzake een go-beslissing.

Van de heer Kampschuur heb ik vernomen dat dit een raming is voor de bouwkosten van het bouwplan.

Deze raming zou weer gebaseerd zijn op basis van aannamen en kengetallen .

Zoals ik al op 30 november 2010 heb aangegeven kan een beslissing voor een nieuwbouw niet risicoloos of nagenoeg risicoloos genomen op basis van een dergelijke opgebouwde raming.

*Een redelijk nauwkeurige raming kan slechts gemaakt worden op basis van een voorlopig **bouwkundig ontwerp**(VO) van het bouwplan. Om echter een VO te maken is als eerste een duidelijk en strak omlijnt Huisvestingsonderzoek en Programma van Eisen noodzakelijk.*

*Uit een degelijk **Huisvestingsonderzoek** zal onder anderen blijken hoeveel ambtenaren (en evt. semi-ambtenaren, bv. UWV) er gehuisvest moeten worden. Vervolgens hoeveel werkplekken (vast en flex), archiefruimten, toiletruimten (dames en heren), ruimten t.b.v. P&O (Personeel & Organisatie), ruimten t.b.v. F&A (Financiën & Administratie), ruimten t.b.v. I&A (Informatie & Automatisering), ruimte voor Kantine/Restaurant er voor elke te huisvesten Dienst nodig is en hoeveel m² netto vloeroppervlak hiervoor nodig is. Tevens zal bij dit onderzoek nagegaan moeten worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn.*

*Aan de hand van het Huisvestingsonderzoek zal een deugdelijk en scherp omlijnt **Programma van Eisen**, waarin alle gewenste/noodzakelijk bouwfysische, bouwkundige, installatie technische, ontwerptechnische kwaliteits- en uitvoeringseisen zijn aangegeven, moeten worden opgesteld. Vervolgens zal aan de hand van dit PvE een bouwkundig VO moeten worden gemaakt. Aan de hand van het VO kan een voorlopige **calculatie** worden gemaakt. Met deze informatie kan een onderbouwde kostenopgave/-begroting aan de Raad voorgelegd worden, zodat deze op basis hiervan een overwogen investeringsbeslissing kan nemen.*

*Zoals hiervoor is opgemerkt is er nog het knelpunt **Parkeren**. Aangezien de wethouder(het College) de eis heeft gesteld dat de woonomgeving (rond het Stadskantoor) qua parkeren niet zwaarder als nu belast mag worden, zal er vermoedelijk, afhankelijk van het Huisvestingsonderzoek, een 1- of 2-laagse parkeergarage nodig zijn. De kosten hiervoor behoren tot de bouwkosten en dienen vóór de investeringsbeslissing bekend te zijn.*

Vervolgens dient de Raad zich rekenschap te geven dat de nieuwbouw gerealiseerd moet worden:

- a) op een wel zeer beperkt effectief bruikbaar grondoppervlak (geschat een nuttige oppervlakte van maximaal 1.500 m²),*
- b) met slechts een beperkte gebouwhoogte (volgens informatie zijn max. 3 bouwlagen die toegestaan en waarvan een gedeelte een schuin dak moet hebben.*
- c) op een zeer beperkt grondoppervlak als werkterrein voor de bouw (bouwplaats).
(Denk hierbij ook aan de beschikbare werkhoogte op het bouw- en werkterrein voor o.a. een bouwkraan i.v.m. de aanwezige hoge bomen.)*

Deze beperkingen zullen verhoogde bouwplaatskosten met zich meebrengen.

4.3 **Organisatie** (Externe projectleider)

In de 2^e alinea wordt uiteindelijk aangegeven dat de Gemeente onvoldoende kennis in huis heeft om een dergelijk bouwproject zelf te realiseren. Vandaar dat er een extern bureau ingehuurd wordt.

In de **Planning** (blz. 4/6) is vermeld dat externe deskundigheid in februari (2011??) op basis van een Aanbesteding geselecteerd zal worden.

Zoals vermeld is er binnen de gemeente onvoldoende/geen kennis aanwezig om de kwalitatieve eisen voor o.a. aanbestedingen op te geven en te beoordelen. Dit houdt dus in dat er alleen op financiële/-commerciële basis een keuze gemaakt kan worden. Van de heer Kampschuur heb ik vernomen dat de keuze reeds gemaakt is en als projectleider mevr. H. Molenaar is aangesteld.

Hiermee wil ik niet zeggen dat de geselecteerd projectleidster of het gekozen bureau geen kwaliteit/kennis zou hebben. Ik vraag mij alleen af hoe de gewenste aanbestedingseisen zijn formuleert en hoe deze dan kritische gecontroleerd worden.

5 **Conclusie**

In het opgegeven tijdspad van de Planning schittert door afwezigheid het **jaartal**. Ik vermoed dat dit toch wel 2011 moet zijn, maar het geeft wel, bij vertragingen of tegenvallende resultaten, alle mogelijkheid om in tijd door te schuiven (bv. 2012 of 2013)

Wanneer ik de Planning op blz. 4/6 bekijk dan zou in april/mei (2011??) de kostenopgave/-begroting en investeringskosten bekend moeten zijn. Volgens het schema op blz. 1/6 en 2/6 valt dit binnen de Initiatiefase, dus vóór de Definitiefase waarin o.a. het Programma van Eisen zou moeten worden opgesteld. Dit geeft aan dat de kostenopgave/-begroting alleen maar berusten op aannamen, kengetallen, en ramingen en dus op **drijfzand**.

Al met al moet ik constateren dat deze Raadsbrief misschien voor ambtenaren en raadsleden aardig of interessant is en de indruk geeft dat het College (de Gemeente) de zaken goed voor elkaar heeft. Mijn indruk is echter dat het College (de Gemeente), tengevolge van onkunde, met deze bescheiden "om de hete brij heen draait" en probeert de feitelijke en essentiële zaken, zoals o.a. een Huisvestingsonderzoek, een compleet Programma van Eisen, een voorlopig bouwkundig ontwerp (VO) en een onderzoek naar de parkeerproblematiek, voor zich uit schuift tot een tijdstip (13 september 2011??) dat er al zoveel tijd en geld geïnvesteerd is dat men niet meer terug kan en de Raad voor een voldongen feit stelt.

Vanuit een (vakmatig) gezichtspunt kan ik alleen vaststellen dat met deze brief de Raad onjuist, onvolledig en slecht is en wordt voorgelicht zodat uiteindelijk een verkeerde investeringsbeslissing zal worden genomen.

Als buitenstaander en verontruste burger vertrouw ik erop dat ik met mijn reacties en visie op de eerdergenoemde bescheiden en op de wijze waarop tot nu toe het bouwproject wordt aangepakt, u voldoende op een beperkt aantal kritische punten heb gewezen.

Met de gedachte/vertrouwen dat het College en de Raad op korte termijn inziet dat een dergelijk bouwproject op een andere wijze zal moeten worden aangepakt, teken ik

met vriendelijk groet,

P. van Proosdij