



Memo

Raad

Aan: Gemeenteraad
Van: College van B&W
PFH: K. Rutgers

Datum: 01-03-2022
Onderwerp: Tirrel

Geachte leden van de raad,

Sinds 14 oktober 2020 zitten we in de realisatiefase van De Tirrel. Nu bijna anderhalf jaar later, zien we het stervormige gebouw aan De Meeden in Winsum vorm krijgen: twee basisscholen, een sporthal en een verzorgingshuis ineen, dat samen veel meer is dan de som der delen; een uniek concept dat we samen met De Hoven en de schoolbesturen gestalte geven.

Vlak voor de start van de bouw heeft uw Raad op 13 oktober 2020 een extra krediet beschikbaar gesteld waarmee het totale investeringskrediet voor de uitgaven uit kwam op € 33.828.688 voor het gemeentelijk deel van De Tirrel, dat respectievelijk door de raden van Winsum en Het Hogeland beschikbaar is gesteld. De totale opbrengsten in het project zijn destijds geraamd op € 5 miljoen.

Vanaf het voorjaar van 2021 voorzagen we enkele tegenvallers, zowel aan de uitgaven als aan de inkomstenkant. We zagen toen nog mogelijkheden om de uitgaven te beperken en de inkomsten te vergroten en daarmee een extra kredietaanvraag te voorkomen en daarom wilden we nog geen kredietaanvraag indienen.

We hebben u vanaf dat moment een aantal keer vertrouwelijk geïnformeerd over de voortgang van het project. Wij deden dit vertrouwelijk omdat het niet in het financiële belang van de gemeente was en is om onze positie ten opzichte van andere partijen in het openbaar te bespreken. Daarbij spraken we met u af dat we u in februari 2022 in het openbaar zouden informeren over de stand van zaken in het project. Dat doen we nu met dit memo.

In de onderstaande tabel ziet u een prognose van de ontwikkeling van kosten en opbrengsten ten opzichte van het beschikbare budget en de verwachting, zoals die ook in de kredietaanvraag van 13 oktober 2020 terug te vinden zijn. U ziet dat we op basis van de huidige inzichten een tekort verwachten van € 1.861.145 ten opzichte van het door uw Raad beschikbaar gestelde krediet.

Kosten	Raadvoorstel 2020	Mutatie	Beschikbare budgetten	Prognose	Tekort
Vorbereiding-/proceskosten	3.550.000	1.310.000	4.860.000	4.860.000	0
(Niet) bouwgerelateerde kosten	7.510.000	-3.510.000	4.000.000	4.000.000	0
Bouwkosten	22.518.688	-	22.518.688	23.014.092	-495.404
Inrichtingskosten	250.000	-	250.000	250.000	0
Kostprijsverhogende BTW basis		1.600.000	1.600.000	2.087.618	-487.618
Kostprijsverhogende BTW meerwerk			-	56.023	-56.023
Voorzien-Onvoorzien		600.000	600.000	600.000	0
Meerkosten adviseurs				125.000	-125.000
Totaal kosten	33.828.688	-	33.828.688	34.992.732	-1.164.044
Opbrengsten		Mutatie	Beschikbare budgetten	Prognose	Tekort
Terug te ontv. Voorber./proceskosten	-1.100.000	-	-1.100.000	-1.100.000	0
Subsidies i.r.t. bouw	-1.600.000	-	-1.600.000	-1.600.000	0
NAM bijdrage	-1.500.000	-	-1.500.000	-802.899	-697.101
Terug te ontvangen kosten openb. ruimte	-800.000	-	-800.000	-800.000	0
Totaal opbrengsten	-5.000.000		-5.000.000	-4.302.899	-697.101
Totaal tekort					-1.861.145

In de eerste cijferkolom hebben we de bedragen opgenomen, zoals die zijn genoemd in het raadsvoorstel van 13 oktober 2020. In de kolom 'beschikbare budgetten' hebben we deze ramingsbedragen iets anders en beter verdeeld, zoals we hieronder zullen toelichten. De totaalbedragen sluiten (uiteraard) bij elkaar aan.

Toelichting kolom Mutatie

In de tabel in het raadsvoorstel van 13 oktober 2020 is maar een beperkt aantal kredietregels bij de kosten genoemd. Bij de toetsing van de kredieten hebben we dit wat meer opgesplitst. Met name het bedrag voor de '(Niet) bouwgerelateerde kosten' was een samengesteld bedrag. In de tabel is op deze regel het bedrag met € 3.510.000 verlaagd en verdeeld over drie andere regels:

- Een bedrag van € 1.310.000 is toegevoegd aan de regel voorbereiding-/proceskosten. Dit bedrag is gebaseerd op de geraamde kosten van de ingenieursbureaus, de architect, de bouwheer en het projectmanagement voor de periode van oktober 2020 tot het einde van de bouw.
- Het geraamde bedrag van € 1.600.000 voor het kostprijsverhogende deel van de BTW (het deel dat dus niet kan worden verrekend/gecompenseerd) is ook op een aparte regel opgenomen, om dit deel van het krediet nauwgezet te kunnen volgen.
- Tot slot is de post voor Voorzien-Onvoorzien van € 600.000 ook apart opgenomen. Ook dit om de inzet van deze post goed te kunnen volgen.

Toelichting kolom Tekort

Op basis van de bijgestelde prognose lichten we hieronder de verwachte afwijkingen van de vastgestelde kredieten toe.

- Bouwkosten

De bouwkosten zijn op het niveau van de aannemingssom door de aannemer (excl. BTW) geraamd. Gaande het bouwproces treedt er door voortschrijdend inzicht noodzakelijk meer- en minderwerk op. Het saldo daarvan gaat op basis van de huidige inzichten uitkomen op een budgetoverschrijding van € 495.404. Dat is 2,2% van het initiële bouwbudget.

- **Kostprijsverhogende BTW**
We hielden er rekening mee dat een bepaald deel van de BTW op de bouwkosten niet compensabel of verrekenbaar zal zijn en derhalve kostprijsverhogend is. In oktober 2020 werd dit ingeschat op een bedrag van € 1.600.000. Toen was er nog geen zicht op de ruimteverdeling van de Tirrel en de aard van het gebruik ervan. Het geraamde bedrag van € 1.600.000 is overigens wel door Ecorys getoetst. Dit gaf toen geen aanleiding om het bedrag aan te passen. Uit recente berekeningen op basis van de huidige kennis over de geplande indeling en het verwachte gebruik van het gebouw blijkt de eerdere raming € 487.618 te laag te zijn.
- **Kostprijsverhogende BTW meerwerk**
Iedere verhoging van de bouwkosten leidt op zichzelf ook weer tot een extra post kostprijsverhogende BTW. Voor het saldo van de opgedragen meer- en minderwerken leidt dit tot een extra tekort van € 56.023.
- **Voorzien-onvoorzien**
De post voorzien-onvoorzien gebruiken we in deze opstelling nog niet ter dekking van de extra niet-verrekenbare btw (zoals in oktober 2020 in de risicoparagraaf werd voorgesteld). U moet zich hierbij wel realiseren dat er oorspronkelijk 2x een bedrag van € 600.000 aan onvoorzien in het project zat. Het deel dat gekoppeld was aan de bouwkosten is inmiddels volledig ingezet. We hebben nog bijna een jaar te gaan voordat de bouw is afgerond en we houden de rest van deze post daarom volledig aan.
- **Meerkosten adviseurs**
Er was kort na de start van dit project aanvullend ontwerp- en tekenwerk nodig. Ook hebben we extra kosten moeten maken voor ingenieursbureaus, de architect, de directievoering en juridisch advies. Dit heeft tot extra kosten geleid van € 125.000. Hierbij zij opgemerkt dat in oktober 2020 het bedrag voor project- en bouwmanagement weliswaar is verhoogd met € 700.000, maar dat bleek ook echt nodig om het project gedurende de volledige bouwtijd goed te bemensen. Deze extra kosten zijn daar niet mee op te vangen.
- **NAM-bijdrage**
In oktober 2020 is bij de berekening van de opbrengsten rekening gehouden met een bijdrage van € 1.500.000 van de NAM. Dit bedrag was gebaseerd op extra kosten voor het aardbevingsbestendig maken van het gebouw. Abusievelijk is ermee gerekend dat dat bedrag geheel voor het gemeentelijke deel bestemd zou zijn, maar het bleek bestemd voor het hele gebouw, en dus moeten we het bedrag delen met De Hoven. Het definitieve bedrag dat toevalt aan de gemeente wordt uiteindelijk € 802.899 en valt daarmee € 697.101 lager uit dan in oktober 2020 werd ingeschat. Nader overleg hierover met de NAM heeft hierin geen verandering gebracht.

Elke dag zijn we samen met de aannemer en onze samenwerkingspartners in overleg om financiële tegenvallers in de verdere voortgang van de bouw op te vangen en daarin de meest verstandige keuzes te maken. Naarmate de eindoplevering dichterbij komt, worden de mogelijkheden daartoe natuurlijk minder. Daarbij zijn er, zoals in elk groot bouwproject, ook tegenvallers waarover partijen nog onderhandelen over wie voor de extra kosten aan de lat staan. Deze mogelijke kosten zijn niet in bovenstaande cijferopstelling betrokken, maar vormen nog wel een risico voor verdere overschrijding.

Voor de bepaling van het benodigde extra krediet is ook de wijze van beheer- en exploitatie van De Tirrel van groot belang. Het beheer- en exploitatieplan is voor dit gebouw nog niet uitgewerkt en zal niet eerder dan in het tweede kwartaal van dit jaar aan uw Raad worden voorgelegd. Bepalend daarin zijn de exacte eigendomsverhoudingen, het toekomstig gebruik van het gebouw en het btw-regime dat daarbij hoort en natuurlijk de definitieve afspraken met de huurders. Verder zijn er nog keuzes te maken in de inrichting van de restauratieve voorziening, de sporthal en de openbare ruimte.

Wij verwachten al met al dat een extra kredietaanvraag aan uw raad zeker nodig zal zijn, maar de hoogte daarvan kunnen we op dit moment niet exact, noch definitief vaststellen. De Tirrel is een groot en complex project met risico's die in beeld zijn, maar nog niet definitief op geld te zetten zijn. We hebben inmiddels best-case/worst-case-scenario's opgesteld. Als al onze beheersmaatregelen effect hebben en zich geen nieuwe tegenvallers aandienen, dan zou het tekort niet verder op hoeven op te lopen.

Er is het afgelopen jaar hard gewerkt om in lijn met de aanbevelingen van Ecorys grip te krijgen op de bouw, de planning, de financiën en niet te vergeten de kwaliteit van het gebouw en het achterliggende concept waar het ons allemaal om te doen is. Alle risico's zijn in beeld. Het is in het licht van alles wat hier boven is gezegd onvermijdelijk dat we uw Raad binnenkort om extra krediet moeten vragen om het beoogde resultaat te bereiken. Graag hadden we dat in deze raadsperiode gedaan, maar dat is bij nader inzien toch niet goed mogelijk, gegeven alle genoemde onzekerheden en omdat op dit moment het beheer- en exploitatieplan nog niet definitief is.

Wij veronderstellen dat we u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd, maar vanzelfsprekend zijn wij bereid om uw Raad op gepaste wijze het een en ander toe te lichten.

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren
secretaris