



Raadsvoorstel

Onderwerp: Aanvullend krediet voor realisatie van De Tirrel
Datum: 30 november 2022
Agendapunt: 3A
Behandeling: Ter bespreking in raadsoverleg
Portefeuille-
houder(s): Wethouder K. Hansems
Steller: Lourens van der Werff , l.vanderwerff@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.066670

1. Samenvatting

Gemeente Het Hogeland en ouderenzorgorganisatie stichting De Hoven realiseren in samenwerking met de openbare basisschool de Tiggeldobbe en christelijke basisschool De Piramiden de nieuwe accommodatie De Tirrel: een grootschalig pand met twee scholen, drie kinderopvangcentra, een verpleeghuis en allerlei (sport)voorzieningen. Een plek met volop welzijn en recreatie-activiteiten voor alle inwoners van Het Hogeland.

Op dit moment staat de gemeente voor een aantal beslissingen om de bouw en realisatie van de Tirrel goed te kunnen afronden en om het beheer en de exploitatie goed in te richten. De te nemen beslissingen zijn in een drietal voorstellen voorbereid. De voorstellen hangen op inhoud met elkaar samen en worden daarom ook gelijktijdig aan de raad ter behandeling aangeboden.

	Investeringskrediet	Incidenteel	Structureel
Voorstel 1 – Investeringskrediet			
De raad wordt gevraagd om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ter dekking van enkele overschrijdingen bij de realisatie van de Tirrel.	€ 2.410.000		€ 96.469
Voorstel 2 – Klimaat en Energie			
Gelet op de wijzigingen in het energielandschap wordt voorgesteld om de klimaatbehandeling en de energievoorziening voor de Tirrel in eigen hand te houden.	€ 1.175.000		€ 76.306
Voorstel 3 -- Plan Beheer en Exploitatie			
Het Beheer en de Exploitatie van de Tirrel is planmatig uitgewerkt. Om het op te starten en in te regelen is een eenmalig bedrag nodig. Daarnaast vraagt het Beheer en de Exploitatie een jaarlijks bedrag.		€ 859.231	€ 547.315
Totaal	€3.585.000	€ 859.231	€ 720.090

Dit voorstel gaat over het investeringskrediet.

In maart 2022 is de raad reeds geïnformeerd over een minimaal verwachte overschrijding van het krediet met bijna € 1,9 miljoen. Sinds maart zijn er echter ontwikkelingen die maken dat het benodigde extra krediet is gestegen naar ruim € 2,41 miljoen. Naast een sindsdien aantal lager uitvallende kosten komt dit door hogere kosten voor de inrichting, meer dan voorziene urenbesteding door de betrokken extern ingehuurd adviseurs en kostprijsverhogende BTW. Het uitstel van de oplevering van het pand van oktober 2022 naar medio april 2023 maakt dat kosten voor ingehuurd adviseurs langer doorlopen, wat ook tot extra lasten leidt.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

De raad wordt gevraagd een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor een bedrag van € 2,41 miljoen voor de investering in de Tirrel.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

In maart 2022 is de gemeenteraad aan de hand van een memo geïnformeerd over de financiële stand van zaken met betrekking tot de realisatie van de Tirrel in Winsum. Het memo is als bijlage bij dit voorstel gevoegd. Op dat moment ging het om een verwachte overschrijding van € 1.861.145.

Sinds het uitkomen van het raadsmemo zijn de verwachte kosten met € 550.570 opgelopen. In onderstaande tabel zijn de kostenverhogingen op een rij gezet, afgezet tegen het beschikbare krediet en de verwachting zoals die in maart 2022 bekend was.

Ontwikkelingen en vertraging leiden tot hogere kosten. Daarom is in de kadernota van deze zomer in globale termen beschreven welke orde van grootte de verwachte overschrijding op het investeringskrediet heeft. Inmiddels zijn veel onderwerpen nader uitgewerkt en scherper in beeld, waardoor beter zicht bestaat op de verwachte overschrijding. De gepresenteerde € 2,41 miljoen in dit voorstel ligt binnen de bandbreedte, die bij de kadernota is ingeschat

Kosten de Tirrel	Beschikbare budgetten 13-10-2020	Werkelijke kosten 26-9-2022	Prognose	Verwacht tekort	Memo 2022-03	Aanvullend
Vorbereidings-/proceskosten	4.860.000	4.860.000	0	0	0	0
(Niet) bouwgerelateerde kosten	4.000.000	501.048	3.354.626	144.326	0	144.326
Bouwkosten	22.518.688	14.897.821	8.030.934	-410.066	-495.404	85.338
Kostprijsverhogende BTW basis	1.600.000	0	2.069.878	-469.878	-487.618	17.740
Kostprijsverhogende BTW meerwerk	0	0	263.247	-263.247	-56.023	-207.225
Onvoorzien	600.000	0	400.000	200.000	0	200.000
Inrichtingskosten (incl sport)	250.000	0	544.716	-294.716	0	-294.716
Meerkosten adviseurs	0	753.885	-119.899	-633.986	-125.000	-508.986
Totaal bruto krediet	33.828.688	21.012.753	14.543.502	-1.727.567	-1.164.044	-563.523

Opbrengsten	Raadsvoorstel 13-10-2020	Beschikbare budgetten	Prognose	Verwacht tekort	Memo 2022-03	Verwacht tekort incl. risico
Terug te ontv. Voorber./proceskosten	-1.100.000	-1.100.000	-1.100.000	0		0
Subsidies i.r.t. bouw	-1.600.000	-1.600.000	-1.600.000	0		0
NAM-bijdrage	-1.500.000	-1.500.000	-815.852	-684.148	-697.101	12.953
Terug te ontv. Kosten openb. Ruimte	-800.000	-800.000	-800.000	0		0
Totaal bruto krediet	-5.000.000	-5.000.000	-4.315.852	-684.148	-697.101	12.953

Totaal tekort	-2.411.715	-1.861.145	-550.570
----------------------	-------------------	-------------------	-----------------

3.2 Bevoegdheid raad

De bevoegdheid om te besluiten het gevraagde aanvullend krediet beschikbaar te stellen ligt besloten in het budgetrecht van de raad.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het beleidskader wordt gevormd door de door de raad vastgestelde planvorming voor de Tirrel, de met Stichting De Hoven gesloten Realisatie Overeenkomst en Samenwerkingsovereenkomst (ROKSOK) en de budgetvrijgave in oktober 2020 op basis van het toenmalige aanbestedingsresultaat.

3.4 Historische context

In het oktober 2020 heeft de raad het investeringskrediet voor de Tirrel vastgesteld op een bedrag van € 28.828.688, waarbij toen werd gerekend op € 33.828.688 kosten en een

bedrag van € 5.000.000 aan opbrengsten. Met het aanvullend gevraagde krediet voor het bovengenoemde verwachte tekort van € 2.411.715 loopt het totale investeringskrediet op naar een bedrag van € 31.240.403 .

4. Beoogd resultaat (of effect)

Met het aanvullend krediet kan het project zoals beoogd afgerond worden. De oplevering vindt naar verwachting plaats medio april 2023, waarna het proces van de inhuizing kan gaan starten. In eerste instantie van de bewoners van De Hoven en gefaseerd daarna de basisscholen, sport en huurders.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Op de cijfers in bovenstaande tabel kan de volgende toelichting worden gegeven:

(Niet) bouwgerelateerde kosten.

De sloopkosten van het resterende gebouw van de Hoven vallen naar verwachting € 255.000 hoger uit dan eerder geraamd. Hiertegenover staat dat de inrichting van de openbare ruimte volgens de nieuwste raming een bedrag vergt van € 1,5 miljoen in plaats van de eerder geraamde € 1,9 miljoen. Per saldo is er sprake van een verwacht voordeel van ca. € 144.000.

Bouwkosten

De bouwkosten vallen volgens de huidige inzichten ca. € 410.000 hoger uit dan oorspronkelijk geraamd. In het raadsmemo van maart van dit jaar werden de hogere kosten op ruim € 495.000 geraamd. In dit voorstel wordt dit bedrag dus verlaagd met € 85.000.

Na de gunning van de opdracht aan de huidige aannemer heeft de raad het besluit genomen tot een taakstellende bezuiniging op de bouwkosten tot een bedrag van € 600.000. Dit bedrag bleef beschikbaar binnen de bouwkosten als een “extra” post voor onvoorziene kosten. Het is gelukt om tot bezuinigingsafspraken te komen met de aannemer tot een bedrag van € 690.000. Ook dit bedrag is (gesaldeerd) meegenomen in het gepresenteerde bedrag aan meerkosten.

De overschrijding van € 410.000 is 1,8% van de aanneemsom van € 22,5 miljoen.

BTW

We hebben te maken met een kostprijsverhogend deel van de BTW. Een deel van de BTW is verrekenbaar, een deel is compensabel en een deel is niet compensabel. De verdeling hiervan is afhankelijk van het soort gebruik van de ruimtes in het gemeentelijk deel van de Tirrel. Het betekent ook dat stijging van de kosten van de Tirrel gevolgen heeft voor de BTW-kosten die op het krediet drukken. In het memo van maart was er een extra BTW-last (boven het in 2020 geraamde bedrag van € 1.600.000) meegenomen van in totaal bijna € 544.000. Inmiddels bedraagt deze extra BTW-last als gevolg van hogere kosten in totaal ruim € 733.000. Dit betekent een extra nadeel van ruim € 189.000.

Onvoorzien

In het raadsmemo van maart 2022 was er sprake van een post Onvoorzien van € 600.000. Nu het bouwtraject verder gevorderd is, lijkt het verantwoord een deel van deze post in te zetten voor de dekking van de hogere kosten. Voorgesteld wordt om een bedrag van € 2 ton in te zetten, waardoor de post Onvoorzien verlaagd wordt tot € 4 ton.

Inrichtingskosten

Voor de inrichtingskosten is in 2020 een bedrag van € 250.000 geraamd. Van dit bedrag is destijds geen gedetailleerde specificatie van de kosten gemaakt. Bij de uitwerking van de inrichting bleek dat dit bedrag te laag is. Op basis van de huidige berekening is een bedrag nodig van ca. € 545.000. Dat is ca. € 295.000 hoger dan het in 2020 geraamde bedrag.

Doordat het oorspronkelijke bedrag niet gespecificeerd is, is niet goed aan te geven welke kostencomponenten ontbreken. Vast staat dat de inrichtingskosten voor de horeca niet zijn opgenomen. Het plan was om de exploitatie van de horecafunctie aan een commerciële partij over te dragen. Deze commerciële partij is niet gevonden. Daarom doet de gemeente de benodigde investering van € 100.000. Daarnaast gaat het om kosten voor telefonie, ICT, verlichting, vloerbedekking, stoffering, het theater, een geluidsinstallatie, deurbeslag en ondergrondse containers.

Meerkosten adviseurs

In het raadsmemo van maart 2022 is voor de adviseurskosten een bedrag opgenomen van € 125.000. Actualisatie van de inschatting van de kosten voor externe adviseurs leidt tot een verwachte overschrijding van het beschikbare budget van in totaal € 634.000.

De redenen hiervoor zijn enerzijds, anders dan voorzien, de besteding van meer uren door de reeds betrokken extern ingehuurde adviseurs en anderzijds de extra inhuur van juridische expertise en op het gebied van duurzaamheid. De uitloop van de bouwtijd met bijna een half jaar, door het uitstel van de oplevering van het pand van oktober 2022 naar medio april 2023, maakt ook dat de kosten voor ingehuurde adviseurs langer doorlopen en zodoende hoger oplopen.

NAM-bijdrage

Bij de definitieve vaststelling van de NAM-bijdrage bleek dat het gemeentelijk aandeel daarin hoger uitviel dan eerder berekend, een voordeel van bijna € 13.000.

5.2 Risico's

In de investeringsbegroting zijn alle kosten verwerkt waarvan op dit moment redelijkerwijs voorzien kan worden dat ze optreden. Gezien de fase waarin het bouwproject zich bevindt is het verantwoord om van het budget onvoorzien van € 600.000 een bedrag van € 200.000 te laten vrijvallen.

Voor het bepalen van de BTW last is, op basis van het voorgenomen gebruik van de gemeentelijke gebouwdelen, het zogenoemde mengpercentage berekend. Op dit moment zijn wij in overleg met de Belastingdienst om op basis van dit gebruik een "pro-forma" goedkeuring te krijgen over het berekende mengpercentage. Het mengpercentage bepaalt hoeveel BTW als last genomen moet worden en hoeveel we eventueel terug kunnen vorderen of compenseren. De vaststelling door de Belastingdienst is "pro-forma", omdat het gebruik van het gebouw vanaf het jaar van ingebruikname en de 9 daarop volgende jaren gemonitord dient te worden, om te beoordelen of de BTW juist in aftrek is gebracht (herzieningsperiode). Eventuele mutaties in de belastingdruk zullen naar rato moeten worden afgerekend met de Belastingdienst. Hierin zit dus een financieel risico. De werkelijke last kan hoger uitvallen dan in dit voorstel gepresenteerd.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat de disputen met de aannemer over drie onderwerpen nog niet zijn beslecht. De nadrukkelijke insteek van zowel de aannemer als de opdracht gevende partijen is om hier zonder tussenkomst van de rechter uit te komen. Deze disputen hebben betrekking op:

- de kwaliteit van het tekenwerk van het uitvoeringsontwerp (UO) bij de start van het bouwproject;
- de mislukte boorpalen inclusief de daarvan het gevolg zijnde bouwvertraging;
- de prijsstijgingen.

Het voeren van de disputen vergt extra inzet van ingehuurde adviseurs. De kosten hiervan worden zover mogelijk verhaald.

In dit voorstel worden geen aanvullende bedragen in verband met deze disputen opgenomen.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De gevolgen van de voorstellen voor de Investeringsbegroting ziet u in onderstaande tabel samengevat:

Omschrijving	Investerings- bedrag	Afschr. termijn	Rente- %	Afschr. Bedrag	Rente- bedrag	Kap.last
Aanvullend krediet de Tirrel	2.411.715	40 jaar	1,50%	60.293	36.176	96.469
						96.469

Om u tevens inzicht te geven in de totale kapitaallasten van de Tirrel (met inbegrip van het gevraagde extra krediet in dit voorstel):

Omschrijving	Investerings- bedrag	Afschr. termijn	Rente- %	Afschr. Bedrag	Rente- bedrag	Kap.last
Totaal krediet de Tirrel	31.240.403	40 jaar	1,50%	781.010	468.606	1.249.616
						1.249.616

De weergegeven kapitaallasten, die voortvloeien uit het gevraagde investeringskrediet, zullen we verwerken bij de voorjaarsnota 2023.

Naast de kapitaallasten van de investeringskosten zijn er ook kapitaallasten van de exploitatiekosten. In het separate voorstel betreffende Beheer & Exploitatie krijgt uw raad inzicht in deze kosten.

Zoals u in de begroting 2023 hebt kunnen lezen, is daarin een stelpost van € 500.000 opgenomen voor de structurele dekking van de extra kapitaallasten en het verwachte exploitatietekort van De Tirrel. Het voorliggende voorstel leidt tot een extra kapitaallast van € 96.469. Dit voorstel leidt op zich daarmee niet tot een tekort in de zojuist vastgestelde begroting.

Samen met het bedrag van de benodigde structurele middelen voor de exploitatie, zal het echter niet geheel passen binnen de opgenomen stelpost in de begroting.

Bijlagen:

1. Memo aan de raad van maart 2022
2. Voorstellen voor wijziging van de gemeentelijke begroting

Achterliggende documenten:

geen

Winsum, 8 november 2022

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding