



Raadsvoorstel

Onderwerp: Financiering de Tirrel
Datum: 23 september 2020
Agendapunt: 8
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder K. Rutgers, Wethouder H. Blok
Steller: Alexander Lont a.lont@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.028310

1. Samenvatting

De realisatie van de Tirrel komt steeds dichterbij. Er is een belangrijke stap gezet met de voltooiing van de aanbesteding van de bouw van dit bijzondere project. De Tirrel is een unieke voorziening waar zorg van kwetsbare ouderen, primair onderwijs, binnensport en ontmoeting in Winsum gecombineerd gaat worden. Met de Tirrel wordt de toekomst van voorzieningen op het gebied van zorg voor ouderen, binnensport en onderwijs in Winsum als schakelkern in de regio geborgd. Met dit project wordt een belangrijke maatschappelijke voorziening gerealiseerd die ook voor de toekomst essentieel is voor het woon- en leefklimaat in de regio. Door te borgen dat deze voorzieningen in Winsum toekomstbestendig zijn, kunnen ook in de toekomst inwoners uit de gehele regio hier terecht. Zo zijn zij niet direct aangewezen op de stad Groningen en wordt een belangrijke stimulans gegeven aan Winsum als aantrekkelijke plaats tussen stad en wad. Uit de aanbesteding, die recent werd afgerond, blijkt dat de bouwkosten hoger uitvallen dan oorspronkelijk geraamd. Nu de aanbesteding achter de rug is, zijn de financiële consequenties van het project duidelijk. Het college stelt voor dit innovatieve project ondanks de hogere financiële lasten onverminderd voort te zetten.

In dit advies wordt eerst ingegaan op de uitkomst van de aanbestedingsprocedure voor de bouw van de Tirrel en het resultaat van de aanbesteding. Vervolgens worden de financiële consequenties toegelicht en worden scenario's en keuze mogelijkheden beschreven hoe het aanbestedingsresultaat kan worden verwerkt in de begroting.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld:

1. Het college op te dragen de realisatie van de Tirrel onverminderd voort te zetten;
2. Ten behoeve van de realisatie van de Tirrel een extra krediet beschikbaar te stellen tot een bedrag van € 9.312.000;
3. In te stemmen met een optimalisatie (optie 1) die leidt tot een taakstellende bezuiniging van € 600.000 en deze bezuiniging op te nemen als een post onvoorzien voor de bouwkosten;
4. Ten aanzien van optie 2 het college op te dragen beleid te formuleren over het Madaster in de periode tot 2023;
5. De financiële gevolgen van dit besluit te verwerken in de begroting 2021.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Omschrijving project

De Tirrel wordt gerealiseerd aan de Meeden in het dorp Winsum en biedt onderdak aan O.B.S. Tiggeldobbe, C.B.S. De Piramiden, De Twaalf Hoven, sporthal, kinderopvang, dagbesteding en andere maatschappelijke voorzieningen. Het project brengt leerlingen uit het basisonderwijs samen onder één dak en integreert dit 'dak' met de huisvesting en dagbesteding van circa 74 kwetsbare ouderen met dementie, ouderen met somatische aandoeningen en revaliderende personen, overige voorzieningen voor kinderen en ouderen, het binnensport-verenigingsleven van Winsum en ontmoetingsruimte voor de in de omliggende wijken wonende inwoners.

3.2 Bevoegdheid raad

De gemeenteraad geeft de beleidsmatige kaders, heeft het budgetrecht en besluit over het beschikbaar stellen van krediet.

3.3 Wettelijk of beleidskader

De gemeente heeft een taak in het voorzien in huisvesting voor onderwijs en sport.

3.4 Historische context

Doelen project

De nieuwbouw betreft voorzieningen die op dit moment in Winsum in sterk verouderde gebouwen gehuisvest zijn. Investeren in gezamenlijke nieuwbouw is financieel aantrekkelijker dan het investeren in nieuwbouw of renovatie van de gebouwen afzonderlijk. De maatschappij verandert snel en daarmee ook de vraag naar andere soorten van dienstverlening, mede in het licht van verdergaande ontgroening en vergrijzing. Door nieuwbouwinitiatieven van verschillende partijen te combineren en te integreren wordt beoogd een beter gebouw te maken in gezamenlijkheid dan ieder voor zich kan realiseren. Beter omdat er samen meer ruimte gebruikt kan worden door intensievere benutting en dubbelgebruik. Beter omdat activiteiten gebruik kunnen maken van elkaars tijd, kennis en ervaring, zowel bij leerlingen, bewoners als personeel. Door deze combinatie wil het gemeentebestuur het mogelijk maken een centrum te realiseren, waarbij het welbevinden van bewoners, families, kinderen, personeel en overige betrokkenen, centraal staat en elkaar versterkt.

Doorlopen Proces

In het IHP van 11 maart 2014 is geconstateerd dat de huisvesting van het primair onderwijs in Winsum sterk verouderd is en heeft de gemeenteraad uitgesproken op één centrale plek in het dorp nieuwe huisvesting voor het primair onderwijs te realiseren. De gemeenteraad heeft hiermee uitgesproken dat zij de ambitie heeft om maatschappelijk vastgoed als een tastbaar, zichtbaar, strategisch middel te willen inzetten om de verbinding te kunnen leggen en de ontmoeting te laten plaatsvinden in het sociale domein. Op basis van de besluitvorming in de gemeenteraad van 31 maart 2015 is besloten dat voor de ontwikkeling van een Integraal Kindcentrum in Winsum een Ontwikkelingsplan opgesteld kon worden. Op 19 april 2016 heeft de raad besloten de Visie op ontwikkeling Kindcentrum Winsum vast te stellen en een nadere verkenning van een gezamenlijke huisvesting met De Twaalf Hoven verder uit te werken. Voor de aansturing is een stuurgroep-projectgroep organisatie ingesteld. In de stuurgroep hebben de beide bestuurders van de betreffende scholen, de bestuurder van De Hoven en twee bestuurders van de gemeente zitting. Op donderdag 30 juni 2016 is in De Twaalf Hoven het haalbaarheidsonderzoek 0-110 in een informerende raadsvergadering aan de gemeenteraad en overige belangstellenden gepresenteerd.

Vervolgens besloot de raad in de Kadernota 2016 op 14 juli 2016 om verder te gaan met de ontwikkeling. Op 17 januari 2017 is het programma van eisen aan de raad gepresenteerd. Met de Kadernota 2017 heeft de raad op 13 juli 2017 de middelen beschikbaar gesteld voor het opstellen van het ontwerp voor het gebouw en de omgeving en het maken van de kostenraming. Deze opdracht is na een selectieprocedure gegeven aan architectenbureau Team 4. Op 14 november 2017 is in een informatieve raadsbijeenkomst het voorlopig ontwerp aan de raad en vele belangstellenden gepresenteerd. Vervolgens heeft de raad op 14 december 2017 de middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het ontwerp. Op 12 november 2018 is door stichting De Hoven een samenwerkingsovereenkomst (opgesteld door Trip notarissen uit Groningen) met de gemeente ondertekend waarin de financiële, juridische en organisatorische samenwerkingskaders voor het project zijn vastgelegd.

Op 6 februari 2019 is de raad in een informatieve bijeenkomst op locatie van De Hoven geïnformeerd. De volgende linken geven een beeld van het project en de uitwerking:

- <https://www.detirrel.nl/>
- [https://www.theimageers.com/detirrel/#Lombok - Hoog/Mogelijke Situatie/](https://www.theimageers.com/detirrel/#Lombok_-_Hoog/Mogelijke_Situatie/)
- [https://www.detirrel.nl/wp-content/uploads/2018/09/1723-de-Tirrel Gemeenteraad 2018.09.19.pdf](https://www.detirrel.nl/wp-content/uploads/2018/09/1723-de-Tirrel-Gemeenteraad-2018.09.19.pdf)
- <https://www.youtube.com/watch?v=lc0phYSI8Uw&t=1s>

In 2019 is het definitief ontwerp door Arcadis in samenwerking met de architect en adviseurs uitgewerkt in een technisch ontwerp en bestek. Het technisch ontwerp en bestek vormen de contractstukken voor de aanbesteding en selectie van de aannemer. Door het bouwwerk gedetailleerd voor te bereiden vindt optimale sturing vooraf plaats en worden de risico's voor inschrijvende partijen beperkt waarmee een scherpe inschrijving wordt beoogd. Zo is bijvoorbeeld bij de voorbereiding gebleken dat het funderingsplan een fundering met 800 palen met een paallengte van 28 meter vereist. Vervolgens is gekozen voor uitvoering met schroefpalen om zowel verkeersveiligheidsaspecten en hinderaspecten enerzijds en anderzijds het optimaliseren van marktwerking van inschrijvende bouwers optimaal te borgen. Ook is vanuit de sturing op beheersing van kosten voor een vereenvoudiging van het ontwerp van het dak doorgevoerd.

Aanbesteding

Op basis van het opgestelde bestek en technisch ontwerp heeft de aanbesteding in de vorm van een Europese aanbesteding met voorselectie plaatsgevonden. De aanbestedingscommissie bemenst door De Hoven, de gemeente en de architect heeft vastgesteld dat de aanbesteding goed en zorgvuldig is doorlopen en een gunningsadvies uitgebracht waarin op basis van beste prijs-kwaliteit een aannemingsbedrijf de aanbesteding heeft gewonnen. De inschrijving van de geselecteerde bouwer bedraagt € 33.949 mln exclusief btw. De hoogste inschrijving was circa € 5.9 mln hoger dan de inschrijving van de geselecteerde bouwer. De bouwer dient de inschrijving 90 dagen vanaf 15 juli gestand te doen. Dat wil zeggen dat zij aan de ingeschreven prijs gehouden is tot 14 oktober 2020.

Gemeentelijk aandeel

Omdat De Hoven opdrachtgever is voor het eigen bouwdeel is er een verdeelsleutel bepaald waarbij 28.8% van de bouwsom voor rekening en risico van De Hoven is en 71.2% van de bouwsom voor rekening en risico van de gemeente komt. Voor het bepalen van de verdeelsleutel is heel goed gekeken naar onder meer de aard en de oppervlakte van de ruimtes van de beide opdrachtgevers. Dit betekent voor de gemeente dat haar bouwdeel uitkomt op € 24.171.688,- exclusief btw.

Opdrachtverlening De Hoven

De bestuurder van De Hoven heeft in het bestuurlijk overleg aangegeven dat zij op basis van het aanbestedingsresultaat voor haar deel tot opdrachtverlening aan de geselecteerde bouwer wil overgaan.

Beschikbaar gemeentelijk budget

In het uitvoeringskrediet van 14 december 2017 is uitgegaan van een aanneemsom voor het gemeentelijk bouwdeel van € 16.92 mln. Daarnaast is er een bedrag van € 5.1 miljoen beschikbaar gesteld voor de overige aan de bouw gerelateerde kosten (grondaankoop, de openbare ruimte, BTW, onvoorzien en prijsstijgingen). Tot slot is er eerder in 2017 door Winsum nog een voorbereidings-krediet beschikbaar gesteld van € 1,75 miljoen.

Als we deze kredieten nu confronteren met het huidige inzicht in de te verwachten kosten dan zien we dit:

UITGAVEN

Omschrijving	Geraamd	Uitgegeven	Nog te besteden	Nog te ontvangen	VERSCHIL: beschikbaar - benodigd
Vorbereidingskosten	1.750.000	2.372.447	477.553	-1.100.000	0
Totaal voorbereiding	1.750.000	2.372.447	477.553	-1.100.000	0
Bouwkosten	16.920.000	0	24.171.688		-7.251.688
Bouwgerelateerde kosten	5.100.000	1.310.000	5.600.000		-1.810.000
Totaal bouw	22.020.000	1.310.000	29.771.688	0	-9.061.688
Inrichtingskosten	0	0	250.000		-250.000
Totaal Overige kosten	0	0	250.000	0	-250.000
GENERAAL TOTAAL	23.770.000	3.682.447	30.499.241	-1.100.000	-9.311.688

Bij de bouwkosten hebben we te maken met hogere kosten. De laagste inschrijver zat een bedrag van € 7,25 miljoen boven de geraamde bouwkosten (gemeentelijk deel). De hogere bouwkosten betreffen ook extra bouwkosten voor maatschappelijke ruimten waartegenover huurinkomsten staan. Dit betreft bijvoorbeeld ruimten die door De Hoven, Lentis en Cosis kostendekkend gehuurd gaan worden. Met het onderbrengen van deze functies wordt het concept van de Tirrel extra versterkt. Zoals blijkt uit het overzicht hogere bouwkosten gaat dit om een bedrag van € 2,6 miljoen waartegenover huurinkomsten staan en welke dus niet tot een hogere begrotingslast leiden.

Bij de bouwgerelateerde kosten was een bedrag opgenomen van € 1,1 miljoen wegens niet verrekenbare BTW. Met de huidige kennis van de hogere kosten is het aannemelijk dat dit bedrag moet worden verhoogd. Voorshands gaan we er vanuit dat deze kosten € 0,5 miljoen hoger worden.

De reeds gemaakte voorbereidingskosten en bouwgerelateerde kosten bedragen circa € 3,7 miljoen, maar hiervan moet nog een behoorlijk deel (moet nog worden berekend, maar hebben we eerst geraamd op een bedrag van € 1.1 miljoen) worden terugontvangen van De Hoven. De bouwgerelateerde kosten zijn hoger dan geraamd door onder meer hogere leges, aanvullend (brand)veiligheidsadvies, aanvullende constructie en

funderingsberekeningen en aanbestedingskosten. Daarnaast zijn er nog kosten onderweg (€ 177.347) en hebben we nog even te gaan tot de ingebruikname (o.a. bouwmanagement); hiervoor hebben we een bedrag voor onze gemeente van € 300.000 meegenomen.

Tot slot hebben we de inrichtingskosten. Hiervoor waren er in de oorspronkelijke opzet geen kosten geraamd. Met name bij de sportzaal ontkomen we er niet aan om nieuwe inrichting aan gym-, turn- en sportmaterialen aan te schaffen. Ook in de maatschappelijke ruimtes is een basisinrichting noodzakelijk om de ruimtes te kunnen verhuren. In totaal hebben we hiervoor een bedrag van € 250.000 geraamd.

In totaal zijn de te verwachten kosten ruim € 9,3 miljoen hoger dan eerder geraamd.

Hogere bouwkosten dan in 2017 voorzien

De utiliteitsbouwmarkt kent een zeer dynamisch karakter waarbij de prijsvorming sterk varieert. Dit komt onder andere doordat de productiecapaciteit van utiliteitsbouwers slechts een beperkte flexibiliteit kent. Kleine schommelingen in aanbod van werk leiden in deze sector dan ook tot heftige prijsaanpassingen. Tijden van hoogconjunctuur en regionaal een overaanbod van werk onder andere in verband met de versterkingsopgave in de Provincie generen een fors werkaanbod. Dit is ook in deze aanbesteding tot uiting gekomen. De aanneemsom kent ten opzichte van 2017 een prijsstijging van circa 33%. Dit zit boven de prijsstijgingen in de utiliteitsbouw, die liggen tussen de 20 en 30%. Specifiek voor De Tirrel zijn sterk prijsverhogende elementen die boven de prijsstijgingen komen genoemde funderingskosten en kosten voor op basis van aangescherpte regelgeving noodzakelijke (brand)veiligheidsmaatregelen.

Elementen meerkosten van het aanbestedingsresultaat:

Brandveiligheidseisen	€ 610.000
Indexatie bouwkosten 20 a 30% (2017-2020)	€ 3.630.000
Noodstroominstallatie	€ 250.000
Langere palen en schroefpalen ipv heien	€ 160.000
Extra maatschappelijk ruimten (o.m. de Hoven)	<u>€ 2.600.000</u>
Totaal	€ 7.250.000

Waarom worden stijgingen van bouwkosten niet verwerkt in de kredieten?

Bij de afweging om een krediet beschikbaar te stellen wordt met de exploitatielast in de begroting rente en aflossing gerekend. Dat is bij het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet in 2017 ook gedaan. Het is op dat moment niet te voorzien wat de prijsontwikkeling zal zijn. Het toepassen van prijsindexering op kredieten bij de jaarlijkse actualisatie van de begroting is niet eenvoudig. In de praktijk is het ingewikkeld om te bepalen welke indexering toe te passen en uiteindelijk blijven indexen ook slechts gemiddelden uit het verleden. In de gemeentelijke beleidspraktijk is dan ook aanpassing van het benodigde krediet op basis van werkelijke prijsvorming de standaard werkwijze. Wel is door het college meerdere keren zoals bij de behandeling van de gemeentebegroting en onlangs bij de verhoging van de gemeentegarantie voor De Hoven gemeld dat de prijsvorming onder druk staat.

Wijze van aanbesteden

De gemeente is gehouden aan openbare aanbesteding. In overleg met De Hoven is gekozen voor een gedetailleerde planvoorbereiding en uitwerking. Met deze voorbereiding heeft de opdrachtgever zoveel mogelijk controle over de planontwikkeling en worden vooraf zoveel mogelijk risico's onderkend. Waarmee de aannemers tot een zo scherp mogelijke

prijsvorming kunnen komen. Het resultaat van de inschrijvingen is voor De Hoven aanleiding om voor haar deel tot opdracht te willen overgaan.

Consequenties bij verwerking in de gemeentelijke begroting 2020

Hieronder laten we zien hoe de geraamde investering is verwerkt in de begroting en wat de consequenties zijn als we het hogere investeringsbedrag op dezelfde wijze verwerken in de begroting. Dit geeft dan een goed beeld om de oude en de nieuwe situatie met elkaar te vergelijken. Vervolgens laten we de keuze mogelijkheden zien hoe het investeringsbedrag kan worden verwerkt in de begroting.

In totaal hebben we te maken met een hoger investeringsbedrag van € 9,3 miljoen. Dan klinkt het alsof de hieruit voortvloeiende kapitaallasten ook fors hoger zouden moeten uitvallen maar dit ligt genuanceerd. Het is zeker niet zo is dat de volledige lasten van het extra beschikbaar te stellen krediet ook als extra kapitaallasten moeten worden opgenomen. Voor een deel heeft dat te maken met het bedrag dat mogelijk kan worden ontvangen van de NAM wegens de extra te maken kosten voor het aardbevingsbestendig bouwen. In de raming van 2017 gingen we uit van een bedrag van € 3 miljoen. Op dit moment worden hieromtrent onderhandelingen gevoerd door de gemeente en de NAM. Hieruit vloeit, naar verwachting, een vergoeding uit voort. Onze bouwkosten zullen niet meer wijzigen, maar het te ontvangen bedrag kan een behoorlijk verschil maken in de kapitaallasten. Als we de ontvangst van € 3 miljoen van de NAM ons “best-case scenario” noemen en een vergoeding van € 1,5 miljoen ons “worst-case scenario” dan maakt dit op de kapitaallasten een structureel verschil uit van € 75.000; dit bedrag wordt wel jaarlijks iets lager. In de onderstaande tabel wordt voorzichtigheidshalve uit gegaan van een vergoeding van € 1,5 miljoen.

De confrontatie tussen de beschikbare (begroting 2020) en de benodigde kapitaallasten (uit dit voorstel) levert het volgende beeld op:

Opstelling beschikbaar en benodigde kapitaallasten mbt De Tirrel					
Alle bedragen x € 1.000					
Omschrijving	Begrotingsjaren				
	2020	2021	2022	2023	2024
Beschikbare fin. middelen:					
Opgenomen kap.lasten in Begr-2020	64	150	298	1.034	1.022
Opgenomen huuropbrengsten	0	0	0	0	0
Totaal beschikbaar	64	150	298	1.034	1.022
Benodigde fin. middelen:					
<i>Kapitaallasten</i>					
Kap.lasten voorbereidingskosten	77	77	77	153	151
Kap.lasten bouwkosten (bruto)	0	63	200	1.209	1.193
Kap.lasten Overige kosten	0	0	0	223	221
Kap.lasten Inrichtingskosten				19	18
<i>Totaal bruto kapitaallasten :</i>	77	139	277	1.604	1.584
<i>Voordeel wegens Investeringsbijdragen:</i>					
- bijdrage NCG maatschappelijke ruimtes	0			-25	-25
- bijdrage Prv Gron maatschapp.ruimtes	0			-55	-54
- bijdr. NAM aardbevingsbestendigheid	0			-75	-74
<i>Voordeel investeringsbijdragen :</i>	0	0	0	-155	-153
<i>Voordeel wegens huuropbrengsten:</i>					
- huur De Hoven/Lentis/Cosis	0	0	0	-131	-131
- overige verhuur maatschapp.ruimtes	0	0	0	-144	-144
- bijdrage onderwijs EPC-nul bouwen	0	0	0	-8	-8
<i>Totale huuropbrengsten :</i>	0	0	0	-283	-283
Totale benodigde middelen :	77	139	277	1.166	1.148
Verschil tussen Benodigd - Beschikbaar:					
- voordelig verschil		11	21		
- nadelig verschil	13			132	127

Voor het jaar 2020 een nadelige invloed van € 13.000, in de jaren 2021 en 2022 zelfs een voordelige invloed van resp. € 11.000 en € 21.000 en daarna met ingang van het jaar 2023 een nadelige invloed van € 132.000, dat overigens jaarlijks iets terug loopt.

Zoals uit de tabel blijkt bedraagt de gemeentelijke financiële opgave in jaar 4 € 127.000. In de jaren hierna neemt het verschil jaarlijks iets af. In het volgende hoofdstuk worden verschillende mogelijkheden besproken hoe hier mee om te gaan.

5. Toelichting opties

5.1 Argumenten/motivering

Inleiding

Voor de dekking van de hoger uitkomende kosten zijn onderstaande opties geïnterpreteerd en geanalyseerd op consequenties. Iedere optie wordt eerst kort toegelicht.

Optie 1; opdracht verlenen aan aannemer met een optimalisatie taakstelling

In deze optie wordt getracht in overleg met de aannemer een bezuiniging te realiseren.

Deze bezuiniging wordt in het krediet taakstellend verwerkt.

- Financieel
In de voorbereiding van de bouwplannen zijn forse vereenvoudigingen en optimalisaties toegepast; o.a. door vereenvoudiging van het dak en materiaalkeuze. Deze bezuinigingen en optimalisaties hebben voor aanbesteding plaats gevonden omdat de ervaring is dat zij dan het meeste opleveren. Desalniettemin is het in een werk van deze omvang denkbaar om met de aannemer naar extra optimalisaties te zoeken. De orde van grootte die hiermee gemoeid kan zijn ligt rond de € 600.000,-. De begrenzing van optimalisatie ligt in ongewenste effecten op de levensduur en beheerkosten en fundamentele aanpassing van het ontwerp. Omdat in de bouwpraktijk altijd tegenvallers bestaan is het vanuit financieel management aan te bevelen de financiële ruimte die met deze optimalisatie ontstaat te reserveren voor onvoorziene tegenvallers.
- Juridisch
In juridische zin heeft de geselecteerde bouwer een prijsaanbieding gedaan op basis van een uitvraag zoals die in bestek en tekeningen zijn vastgelegd. Aanpassing zal in overleg en met goedkeuring van beide partijen dienen plaats te vinden. De juridische begrenzing ligt in het respecteren van het ontwerp. Wordt gekozen voor omvangrijke aanpassingen of herontwerpen dan dient het werk opnieuw aanbesteed te worden.
- Bestuurlijk
In deze optie wordt de geselecteerde bouwer opdracht verleend en vervolgens worden in onderling overleg de optimalisaties geformuleerd.

Optie 2; Inbreng restwaarde materialen op basis Madaster

In deze optie wordt het gebouw niet afgeschreven naar nul euro, maar tot de waarde van de materialen zoals die in het Madaster worden vastgelegd. Het gebruik van Madaster en restwaarde materialen is nieuw. Door bij nieuwbouw vast te leggen welke materialen in het gebouw zijn opgeslagen is de minimale restwaarde van het gebouw de waarde van de opgeslagen materialen. Voor de Tirrel is het toepassen van het Madaster in voorbereiding om mede daarmee invulling te geven aan de duurzame ambities van onze gemeente.

- Financieel
Op basis van kengetallen vormen materiaalkosten ongeveer de helft van de bouwkosten. Bij een aanneme van 10 á 15% van de inbrengwaarde in te boeken als restwaarde komt voor de Tirrel de restwaarde van het gebouw uit op circa € 1.5 mln. In het geval bij de Tirrel het madaster wordt toegepast dan heeft dit een voordelige invloed op de kapitaallasten. Deze invloed is ongeveer € 65.000 per jaar, waarbij dit voordeel wel jaarlijks iets afneemt. In onze financiële verordening is nog geen rekening gehouden met de mogelijkheid om het Madaster bij nieuwbouw ook financieel te vertalen in de begroting.
- Bestuurlijk

Aan het college kan als opdracht worden meegegeven om voor 2023 beleidskeuzes voor te bereiden omtrent de mogelijkheden van het Madaster zodat deze eventueel dan kunnen worden meegenomen bij het bepalen van de kapitaalslasten.

Alternatieven

Een aantal alternatieven zijn tevens in beeld gebracht maar wij stellen voor deze ter zijde te schuiven.

Alternatief A; bijdrage uit het NPG

In deze optie wordt een bijdrage uit het NPG gebruikt om een deel van het krediet mee te financieren:

- Financieel
Een bijdrage uit het NPG betekent lagere kapitaallasten op de exploitatiebegroting. De keuze van de inzet van NPG-gelden voor dit project zal ook betekenen dat deze gelden niet meer (of minder) kunnen worden ingezet voor andere projecten.
- Bestuurlijk
Hoewel het project de Tirrel naadloos past bij de doelstellingen van het NPG worden de bijdragen eind van het jaar bepaald. Door nu uit te gaan een bijdrage van de NPG wordt hierop vooruitgelopen omdat de toekenning aan een individueel project onzeker is.

Alternatief B; geen extra begrotingslast door toepassen projectrente

In dit alternatief wordt opdracht tot bouw aan de geselecteerde bouwer gegeven en het krediet verhoogd zonder uitzetting van de begrotingslast.

- Financieel
Voor de kapitaalslasten is de rentecomponent bepalend. Bij raadsbesluit van april 2016 is door de toenmalige gemeente Winsum besloten projectrente toe te passen. In de huidige begroting van Het Hogeland en in de onderliggende berekeningen van dit voorstel is gerekend met 1,5% als zijnde de in de begroting opgenomen omslagrente. Feitelijk is de rente veel lager. Hierbij hebben we te maken met dagkoersen (feitelijk het moment van het sluiten van de leningsovereenkomst). De actuele rente voor een lineaire geldlening met een looptijd van 40 jaar en een vaste rente was slechts 0,16% op woensdag 5 augustus 2020. Indien we zouden besluiten om voor het investeringsbedrag voor De Tirrel projectfinanciering toe te passen, dan betekent dit dat de nadelige invloed van dit voorstel zal omslaan in een fors voordelige invloed. Deze invloed is een ongeveer € 300.000 per jaar, waarbij dit voordeel wel jaarlijks iets afneemt.
Het voordeel van projectfinanciering is dat het voordeel ten gunste komt van één project. Het voordeel van totaalfinanciering is dat het voordeel resulteert in een lagere omslagrente en daarmee ten gunste komt van alle geactiveerde kapitaaluitgaven.
- Bestuurlijk
In dit alternatief wordt de huidige context verwerkt. Enerzijds is dat de hoogte van de aanneemsom en anderzijds is dat de hoogte van de huidige rente. Uw raad heeft in 2019 besloten om geen projectfinanciering meer te voeren, maar uitsluitend te werken met totaalfinanciering. In dit alternatief zou dan worden voorgesteld hier nu van af te wijken en nieuw beleid te formuleren.

Alternatief C; Verlengen afschrijvingsperiode

In dit alternatief wordt de afschrijvingsperiode van 40 jaar verlengd tot 50 jaar. Dit vraagt een aanpassing van ons afschrijvingsbeleid, want daarin is vastgelegd dat de kosten van nieuwbouw van bedrijfsgebouwen in 40 jaar worden afgeschreven. Gelet op het duurzame materiaalgebruik en de flexibele indeelbaarheid van het gebouw is deze verlenging in de praktijk te realiseren. Veel van de huidige gemeentelijke gebouwen zijn van voor 1980 en overschrijden al de levensduur van 40 jaar.

- Financieel
De verlenging van de afschrijvingstermijn van 40 naar 50 jaar geeft in het startjaar van de volledige afschrijving een lagere last te zien van € 120.000. Dit voordeel door de afschrijvingstermijn te verlengen neemt jaarlijks af met plm. € 3.100
- Bestuurlijk
Deze optie betekent dat de bijlage van de Financiële verordening moet worden aangepast. Dit kan alleen na overleg (instemming) met (van) de accountant en dit wordt vooreerst niet geadviseerd.

Alternatief D

Een ander alternatief is geen opdracht geven tot bouw aan de geselecteerde bouwer. Feitelijk ziet de gemeente dan af van realisatie van De Tirrel. De consequenties van deze keuze zijn:

- Juridisch
In juridische zin gaat het dan om de verplichtingen uit de aanbesteding en verplichtingen naar andere partijen, met name De Hoven.
Richting de geselecteerde bouwer kan de gemeente “om politieke en/of bestuurlijke redenen” besluiten niet over te gaan tot opdrachtverlening en daarmee de aanbesteding voortijdig af te breken zonder schadevergoeding. Wel is het zo dat de gemeente niet vrij is om nogmaals hetzelfde werk aan te besteden.
Richting De Hoven zijn in de samenwerkingsovereenkomst de verplichtingen tussen De Hoven en de gemeente vastgelegd. Een ontbindende voorwaarde betreft het niet rond krijgen van de financiering door één van beide partijen op het moment dat de bouwkosten bekend zijn. Voor De Hoven is het gebruiken van de ontbindende voorwaarde niet aan de orde en zij wenst opdracht te geven. De gemeente kan indien de financiering niet rondkomt van de ontbindingsmogelijkheid gebruik maken.
Richting de overige partijen als onderwijs, sportverenigingen en kinderopvang is de gemeente geen juridische verplichtingen aangegaan. Wel is het zo dat in het integraal huisvestingsplan voor onderwijshuisvesting de gemeente de opgave heeft om voor betreffende scholen in Winsum in huisvesting te voorzien.
- Maatschappelijk
De ontwikkeling van De Tirrel betreft het gezamenlijk onderbrengen van maatschappelijke functies die nu op verschillende locaties in sterk verouderde huisvesting gehuisvest zijn. De gemeente zal bij afzien realisatie de Tirrel toch dienen te voorzien in de huisvesting voor deze functies. De mogelijkheid om deze huisvesting met De Hoven te realiseren, in het concept van een gezamenlijke ontwikkeling waar kinderen en ouderen samen onder één dak worden ondergebracht, vervalt in de optie waarin geen opdracht wordt gegeven.
Consequentie van deze optie is dat voor de functies uit de Tirrel nieuw(e) bouwplan(nen) ontwikkeld dienen te worden. Waarbij De Hoven zich niet opnieuw wil binden aan gemeentelijke planontwikkeling. De nieuwe planontwikkeling zal in tijd een extra tijdsbeslag van twee tot drie jaar vergen (locatiekeuze, planontwikkeling, aanbesteding). De oplevering van de Tirrel staat nu gepland eind 2022. Consequentie is dat nieuwe huisvesting in 2025 in gebruik genomen zal kunnen worden. In de tussentijd zullen de verouderde gebouwen in gebruik dienen te blijven.

- Bestuurlijk
Het niet realiseren van de Tirrel betekent dat een ambitieus en vernieuwend concept voor de gemeente verloren gaat. Zowel door de in de Tirrel betrokken partijen als daarbuiten wordt met enthousiasme aan het concept gewerkt. Dit is mede ook tot uitdrukking gekomen in de vorm van een provinciale bijdrage in het kader van de leefbaarheid. Maar ook door betrokkenheid van de diverse onderwijsorganisaties als Noorderpoort, Terra VO en Alfa College die samen met de scholen voor primair onderwijs en De Twaalf Hoven een leerwerkplaats aan het ontwikkelen zijn voor de Tirrel. De bestuurlijke trekkersrol, die de gemeente heeft ingenomen in dit waardevolle project, vervalt daarmee.
- Financieel
De uitgaven voor de voorbereiding bedragen op dit moment € 3.7 mln. Indien afgezien wordt van het plan dienen deze kosten afgeboekt te worden. Daar komt bij de lopende kosten van in uitvoering zijnde voorbereiding en kosten voor het beëindigen van gestarte werkzaamheden. Hoewel in juridische zin richting De Hoven geen verplichtingen bestaan zal er financieel ook rekening gehouden moeten worden met enige kosten voor de afwikkeling zoals kosten voor juridische ondersteuning. De raming is dat de totale schade op circa € 4 mln zal uitkomen. De vervolgvraag bij de optie geen opdracht is hoe het financiële vervolgtraject er uit komt te zien. Nieuwe planontwikkeling brengt nieuwe voorbereidingskosten en veel onzekerheid over bouwkosten in een nieuwe aanbesteding met zich mee. De ervaring is dat het wensdenken is om te veronderstellen dat de huidige voorbereidingskosten gecompenseerd kunnen worden en het risico is aannemelijk dat de uiteindelijke som fors hoger uitkomt dan met het voorliggende aanbestedingsresultaat.

5.2 Risico's

Na 14 oktober 2020 is de geselecteerde aannemer niet gehouden de prijsaanbieding gestand te doen.

De NAM besluit op basis van werkelijke bouwkosten het nog te bepalen aandeel van het versterkt bouwen in de bouwkosten. De definitieve bepaling volgt nog.

De gesprekken met de belastingdienst lopen nog en als deze zijn afgerond is het uiteindelijke bedrag voor de niet verrekenbare BTW bekend.

Ten tijde van het opstellen van dit voorstel loopt de bezwaartermijn waarbinnen aannemers bezwaar kunnen aantekenen tegen voorlopige gunning. Afhankelijk van het bezwaar en de procedure kan dit dan leiden tot het opschorten van de termijn van 14 oktober tot vier weken na uitspraak in kortgeding.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Voorstel

Voorgesteld wordt om door te gaan met het project De Tirrel en een extra krediet beschikbaar te stellen van € 9.312.000.

Voorzichtigheidshalve is uitgegaan van een ontvangen bijdrage van de NAM ter grootte van € 1,5 miljoen. Op het moment dat het onderhandelingsresultaat bekend is, zal dat het uitgangspunt worden voor de eventueel nieuwe berekening.

Tevens wordt voorgesteld om de genoemde opties 1 toe te passen en optie 2 uit te werken. Optie 1 betreft een taakstellende optimalisatieslag van € 600.000 waarbij, in overleg met de aannemer, een bezuiniging wordt gerealiseerd, waarbij het bezuinigde bedrag vooralsnog beschikbaar blijft als post onvoorzien voor de bouwkosten.

Ten aanzien van optie 2, stellen wij voor het college op te dragen beleid te formuleren ten aanzien van het Madaster in de periode tot 2023. Tevens stellen wij voor geen gebruik te

maken van alternatief A (inzet NPG-gelden), alternatief B (toepassen projectrente), alternatief C (verlengen afschrijvingsperiode). Wij stellen voor de financiële gevolgen van dit voorstel mee te nemen in de begroting van 2021.

7. Vervolgtraject

7.1 Uitvoering

Het college op te dragen de realisatie van de Tirrel verder ter hand te nemen en samen met De Hoven met de geselecteerde aannemer een aannemingsovereenkomst te sluiten.

7.2 Tijdspad

De bouwer dient de inschrijving 90 dagen vanaf 15 juli gestand te doen. Dat wil zeggen dat zij aan de ingeschreven prijs gehouden is tot 14 oktober 2020. Na 14 oktober 2020 is de geselecteerde aannemer niet gehouden de prijsaanbieding gestand te doen. Dit betekent dat het wenselijk is de aannemingsovereenkomst voor 14 oktober 2020 te sluiten.

Uitgewerkt tijdspad:

25 augustus besluitvorming college

28 augustus raadsvoorstel verzenden aan de raad onder embargo tot en met 31 augustus in verband met bezwaartermijn voorlopige vergunning

23 september raadsvergadering opiniërend en besluitvormend

Uiterlijk 6 oktober collegebesluit gunning

12 oktober gunning publicatie gunningsbesluit en vervolgens ondertekening aannemingsovereenkomst

7.3 Communicatie

Op 1 september persbericht aankondiging raadsvoorstel financiering de Tirrel. Communicatie verloopt in afstemming met Stichting De Hoven aangezien deze medeopdrachtgever is van de Tirrel.

7.4 Evaluatie

Gedurende het project leggen wij verantwoording af over de voortgang.

Bijlage(n):

n.v.t.

Winsum, 25 augustus 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding