



Raadsvoorstel

Onderwerp: **Financiering de Tirrel - hernieuwd voorstel**

Datum: 13 oktober 2020

Agendapunt: 3

Behandeling: Besluitvormend

Portefeuille-

houder(s): Wethouder K. Rutgers

Steller: Merijn Bolhuis m.bolhuis@hethogeland.nl

Zaaknummer:

1. Samenvatting

Op 7 oktober lag het voorstel tot het nemen van een besluit over de financiering van de Tirrel voor in uw raad. Voorafgaande aan deze vergadering hebben wij u verzocht dit agendapunt van de agenda te halen omdat het college vond dat er op dat moment nog teveel onzekerheden waren die een goed gewogen besluit in de weg stonden. Naar aanleiding hiervan hebben wij een extern bureau gevraagd om een quick scan te doen met als doel de risico's in het project opnieuw te laten inschatten. Op basis van deze quick scan en overleg met De Hoven stellen we uw raad voor om in afwijking van het eerdere raadsvoorstel een extra krediet beschikbaar te stellen tot € 8.158.688 .

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

De raad wordt voorgesteld:

1. Het college op te dragen de realisatie van de Tirrel onverminderd voor te zetten;
2. Voor de realisatie van de Tirrel een extra krediet beschikbaar te stellen tot € 8.158.688 ;
3. In te stemmen met een optimalisatie die leidt tot een taakstellende bezuiniging van € 600.000,-- en deze bezuiniging op te nemen als een post onvoorzien voor de bouwkosten;
4. 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

Op 7 oktober lag het voorstel tot het nemen van een besluit over de financiering van de Tirrel voor in uw raad. Voorafgaand aan deze vergadering hebben wij u verzocht dit agendapunt van de agenda te halen omdat het college vond dat er op dat moment nog teveel onzekerheden waren die een goed gewogen besluit in de weg stonden. Deze onzekerheden betroffen twee fouten die in het dossier boven water waren gekomen:

1. In het raadsvoorstel bleek de bijdrage in de financiële opgave van € 800.000 euro van De Hoven, conform SOK 6.2.4.2, niet te zijn opgenomen
2. In het raadsvoorstel is onjuiste informatie verstrekt over de vastgelegde huurovereenkomsten

Naar aanleiding hiervan hebben wij een extern bureau gevraagd om een quick scan te doen met als doel risico's in het project opnieuw te laten inschatten. Dat is gedaan door Ecorys. Het rapport biedt het college hierbij aan uw raad aan. Dit rapport heeft u onder geheimhouding ontvangen.

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

Voor de historische context verwijzen wij naar het oorspronkelijke raadsvoorstel 'Financiering de Tirrel' met zaaknummer Z.HHL.028310.

4. Beoogd resultaat (of effect)

De Tirrel is een voorziening waar zorg van kwetsbare ouderen, primair onderwijs, binnensport en ontmoeting gecombineerd gaat worden. Met de Tirrel wordt de toekomst van voorzieningen op het gebied van zorg voor ouderen, binnensport en onderwijs in Het Hogeland als schakelkern in de regio geborgd. Met dit project realiseren we een belangrijke maatschappelijke voorziening 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 Het Hogeland als aantrekkelijke gemeente tussen stad en wad.

Door het gevraagde krediet beschikbaar te stellen zijn wij in staat het project de Tirrel te realiseren.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het college vraagt een krediet bij uw raad aan van € 8.158.688 . Hieronder lichten wij onze vraag toe.

In de korte tijd die Ecorys ter beschikking stond hebben zij geen nieuwe onvolkomenheden in het raadsvoorstel ontdekt. Ecorys prijst de degelijkheid van de planning en de degelijkheid van het programma van eisen. Tegelijkertijd constateert Ecorys kwetsbaarheid in de beheersing van het project en de financiële gevolgen.

Om deze reden adviseert Ecorys om voor de bouwperiode, die complex is en waarin vele stakeholders zijn, stevig project- en bouwmanagement in te zetten en daarvoor een extra bedrag van € 700.000 euro op te voeren.

Daarnaast stellen zij voor om de post onvoorzien te verhogen van € 600.000 euro naar € 1,2 miljoen, wat een meer gebruikelijk percentage is (4-5%) bij een bouwproject van deze omvang.

Deze twee aanpassingen in de kosten leiden tot een hogere kredietaanvraag dan in het eerste raadsvoorstel aan de Raad. Gezien de financiële situatie van het Hogeland was dit voor het college aanleiding om in contact te treden met De Hoven met de vraag of zij een groter deel van de investering voor haar rekening zou willen nemen, in plaats van een deel van ons te huren. De Hoven heeft zich bereid getoond dit toe te kennen.

Garantstelling

De Hoven zal de zorggerelateerde ruimtes die ze van plan waren te huren nu voor hun eigen rekening bouwen. De belangrijkste voorwaarde die ze daarbij stellen, is dat de gemeente de garantie ophoogt van € 12,5 naar € 14,5 miljoen. Hierdoor kan De Hoven 2 miljoen extra investeren. Dit past binnen de afspraken van de SOK (6.2.5.2). Met deze toezegging van De Hoven, die de komende dagen in definitieve overeenkomsten moet worden verwerkt, leggen wij nu een nieuwe berekening aan u voor, zowel van de investeringskosten van de gemeente als van de kapitaallasten die daaruit voortvloeien.

Alles overziend en met het rapport van Ecorys als onderlegger stelt het college u voor om, in plaats van de eerder voorgestelde 9,3 miljoen, het krediet voor de Tirrel uit te breiden met € 8.158.688.

Helaas is er de afgelopen jaren veel gebeurd waardoor het vertrouwen op een goede afloop op de proef is gesteld. Toch heeft het college er alles aan gedaan om de financiering van De Tirrel rond te krijgen en de gunning gestand te doen. Het niet beschikbaar stellen van extra krediet heeft namelijk veel gevolgen voor dat wat al geïnvesteerd is en wat er daarna sowieso nog geïnvesteerd moet worden in gemeentelijke voorzieningen en het risico dat de nabijheid van zorg in het geding is.

5.2 Risico's

Alle risico's die door Ecorys zijn benoemd hebben we hieronder weergegeven met daaraan toegevoegd hoe wij deze risico's gaan beheersen.

risico	duiding	beheersmaatregel
1,9 miljoen voor civieltechnische werken	Er is een kostenraming gemaakt op basis van kengetallen.	Verdere planuitwerking is noodzakelijk. Opstellen voorlopig ontwerp en daarna definitief ontwerp. Ontwerp en kostencalculatie loopt dan gelijk op. Eventuele overschrijding moet worden gedekt uit de post onvoorzien en voorkomen worden door goed management.
beheerkosten openbare ruimte	Er is geen post voor toekomstige onderhoudskosten opgenomen in de exploitatie van het project	in het nog op te stellen beheerplan openbare ruimte moeten de onderhoudskosten worden geduid. Dekking moet plaatsvinden binnen de staande begroting.
sloopkosten	Sloopkosten nemen toe wanneer er gefaseerd wordt gesloopt.	In het sloopbestek is uitgegaan van een gefaseerde sloop in twee stappen. Eventuele overschrijding moet worden gedekt uit de post onvoorzien en voorkomen worden door goed management.
bodemsanering	De boringen t.b.v. het grondonderzoek gingen niet tot diep in de grond. In het rapport is daarom een disclaimer opgenomen, voor het geval dat er diep in de grond wordt gegraven.	Gezien het bouwplan behoeft de grond niet tot grote diepte uitgegraven te worden. Eventuele heipalen kunnen op enige diepte worden afgeknipt. Bij tegenvallers op dit punt moet de post 'onvoorzien' worden aangesproken.

tijdelijke huisvesting	Mocht tijdelijke huisvesting nodig zijn voor de SDH, dan regelt de realisatieovereenkomst (artikel 8.2.3) dat beide partijen in overleg gaan over een passende oplossing.	Het is niet aannemelijk dat tijdelijke huisvesting nodig is omdat een deel van het bestaande gebouw (tijdelijk) zal blijven bestaan. Eventueel meerwerk op dit punt zal moeten worden gedekt uit de post onvoorzien.
eerste recht op koop SDH	SDH heeft een eerste recht op koop. Dit geldt ook voor die delen die eventueel worden overgedragen aan een beheerder. Een schadeclaim van SDH is mogelijk wanneer de gemeente onderhands overdraagt aan een beheerder.	De kans op een claim van SDH is zeer gering. SDH heeft maar zeer beperkte mogelijkheden om in dergelijk vastgoed te investeren. Uit eerdere gesprekken is duidelijk geworden dat zij deze intentie ook niet heeft. Mocht dit wel het geval zijn dan zal de gemeente formeel de gebouwen eerst aanbieden aan SDH.
stand verkoop / verhuur	Gebruikelijk ligt het percentage verkoop / verhuur voor start bouw op 75 tot 80 %. Bij de Tirrel ligt dat nu op 35 %.	Het college neemt de volgende beheersmaatregelen om dit risico te verkleinen: <ul style="list-style-type: none"> • Samen met De Hoven is onderzocht in hoeverre de m2 verhuurbaar oppervlak kunnen worden verkleind. De Hoven wordt hierbij alsnog weer eigenaar van het gedeelte dat zij wil huren. • De contractonderhandelingen met andere partijen wordt versneld opgepakt. Als gevolg hiervan heeft 1 potentiële huurder de voorovereenkomst ondertekend. • Er wordt een leegstandsvoorziening opgenomen van 10% voor het eerste jaar en 5 % voor het tweede jaar en nihil voor het derde jaar.
fiscale risico's	Er ontbreekt een BTW ruling voor het gehele project.	Het btw-advies over de sportzaal wordt uitgebreid naar het gehele project. Op dit moment is € 1,6 miljoen opgenomen als voorziening voor niet-verrekenbare btw. Mocht dit onverhoopt onvoldoende zijn dan zal dit moeten worden gedekt uit de post onvoorzien.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de nieuwe financiering er uit ziet

UITGAVEN					
Omschrijving	Geraamd	Uitgegeven	Nog te besteden	Nog te ontvangen	VERSCHIL: beschikbaar - benodigd
Vorbereidingskosten	1.750.000	2.372.447	1.177.553	-1.100.000	-2.010.000
Totaal voorbereiding	1.750.000	2.372.447	1.177.553	-1.100.000	-2.010.000
Bouwkosten	16.920.000	0	22.518.688		-5.598.688
Bouwgerelateerde kosten	5.100.000	1.310.000	6.200.000	-800.000	-300.000
Totaal bouw	22.020.000	1.310.000	28.718.688	-800.000	-5.898.688
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	30.146.241	-1.900.000	-8.158.688

Op grond van deze opstelling is er extra krediet nodig tot een bedrag van € 8.158.688,-
Dit was in het oorspronkelijke raadsvoorstel: € 9,31 miljoen.

In deze optelling ziet u dat de voorbereidingskosten met 700.000 euro zijn opgehoogd. Het was 477.553 euro. Nu is dat 1.177.553 euro.

De bouwkosten zijn met 1.653.000 verlaagd, doordat De Hoven een deel van de bouwkosten nu voor haar rekening neemt.

De bouwgerelateerde kosten zijn met 600.000 euro verhoogd. Dit om zoals Ecorys ook adviseert extra in de post onvoorzien moet worden opgenomen. Daarmee stijgen deze kosten naar 6.200.000 euro. Dat was in het oorspronkelijk voorstel 5.600.000 euro.

In deze financieringstabel is ten slotte ook de bijdrage van 800.000 euro van De Hoven opgenomen die in het eerdere raadsvoorstel abusievelijk was vergeten.

In onderstaande tabel is weergegeven hoe de kapitaallasten zich ontwikkelen in de tijd

**Kapitaallasten in nieuwe situatie
(alle bedragen x 1000 euro)**

	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Beschikbare financiële middelen</i>					
Kapitaallasten in begroting 2020	64	150	298	1.034	1.022
Opgenomen huuropbrengsten	0	0	0	0	0
Totaal beschikbaar	64	150	298	1.034	1.022
<i>Benodigde financiële middelen</i>					
Kapitaallasten					
voorbereidingskosten	77	77	107	181	179
bouwkosten (bruto)	0	63	200	1.143	1.128
overige kosten	0	0	0	208	207
Inrichtingskosten	0	0	0	19	18
Totaal bruto kapitaallasten	77	140	307	1.551	1.531
Voordeel wegens investeringsbijdragen					
Bijdrage NCG maatschappelijke ruimtes	0	0	0	-25	-25
Bijdrage provincie maatsch. ruimtes	0	0	0	-55	-54
Bijdrage NAM aardbevingsbestendigheid	0	0	0	-75	-74
Voordeel investeringsbijdragen	0	0	0	-155	-153
Voordeel wegens huuropbrengsten					
huur De Hoven/Lentis/Cosis	0	0	0	-65	-65
overige verhuur maatsch. Ruimtes	0	0	0	-108	-130
bijdrage onderwijs EPC-nul bouwen	0	0	0	-8	-8
Totale huuropbrengsten	0	0	0	-181	-203
Totaal benodigde middelen	77	140	307	1.215	1.175
Verschil tussen benodigd en beschikbaar	13	-10	9	181	153

In dit overzicht ziet u de wijzigingen tov het oorspronkelijke raadsvoorstel (geel gemarkeerd):

Qua voorbereidingskosten zien we de kapitaallasten stijgen naar 179000 in plaats van 151000, omdat er 700.000 euro meer krediet nodig is voor bouwmanagement en directievoering.

U ziet dat de kapitaallasten van de bouwkosten afnemen tot 1.128.000 in plaats van 1.193.000 omdat er bouwkosten worden overgenomen door De Hoven (1,653 miljoen excl. btw).

U ziet bij de overige kosten 207.000 staan in plaats van 221.000 omdat er enerzijds een bijdrage van 800.000 van De Hoven is ingecalculeerd en anderzijds 600.000 extra nodig is voor de post onvoorzien

Ten slotte ziet u bij de opbrengsten -65.000 staan in plaats van -131.000 omdat De Hoven nu minder huur hoeft te betalen, daar zij zelf eigenaar wordt van de te huren ruimtes. En u ziet -130.000 staan in plaats van -144.000 omdat er volgens Ecoris een risico van 10% genomen moet worden op de huuropbrengst

Als deze wijzigingen samen levert een extra beslag op onze begroting op van 153.000 per jaar in plaats van 127.000 per jaar, zoals in het oorspronkelijk voorstel stond. Een verschil van 28.000 euro in kapitaallasten ten opzichte van het oorspronkelijke raadsvoorstel.

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 Tijdsplan

De bouwer moet de inschrijving 90 dagen vanaf 15 juli gestand doen. Dat wil zeggen dat zij aan de ingeschreven prijs gehouden is tot 14 oktober 2020. Vanaf 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.

7.3 Communicatie

In een persbericht aan de regionale media wordt het raadsvoorstel rondom de financiering van de Tirrel bekend gemaakt. Het rapport van Ecorys wordt niet openbaar gemaakt omdat het dan de financiële en economische positie van de gemeente schaadt.

7.4 Evaluatie

Gedurende het project leggen wij verantwoording af over de voortgang. Daarnaast zal het college de gang van zaken van dit project evalueren en hieruit lessen trekken voor het vervolg van het project de Tirrel en voor andere projecten.

Winsum, 12 oktober 2020.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,
Paul van Vilsteren

Burgemeester,
Henk Jan Bolding