Gemeente Houten

Onderdoor 25
Postbus 30, 3990 DA Houten
Telefoon 030 639 26 11
Fax 030 639 28 99
E-mail: gemeentehuis@houten.nl
Internet: www.houten.nl

Aan de leden van de raad

i.a.a. de commissieleden

Datum	Uw kenmerk	Uw brief van	Ons kenmerk	Bijlagen
3 juni 2022			769063	

Onderwerp:
Raadsinformatiebrief voortgang ontwikkelingen op Fort Honswijk

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de actuele stand van zaken ten aanzien van de herontwikkeling van Fort Honswijk. Daarbij zoomen we in op drie thema's:

1. De tenderprocedure voor het vinden van een exploitant voor de komende 30 jaar;
2. De restauratie van de rijksmonumentale gebouwen;
3. De verduurzaming van de rijksmonumentale gebouwen.

Aanleiding
Fort Honswijk is een uniek fort in de Nieuwe Hollandse Waterlinie en heeft sinds kort de UNESCO status. De gemeente Houten is eigenaar van dit fort. Het fort wordt nu volledig gerestaureerd en via de stichting Fort Honswijk wordt een exploitant gezocht voor het toekomstbestendig gebruik van het fort.

In de Raadsinformatiebrief van 25 juni 2020 hebben we u geïnformeerd over het voornemen van het college om deze stichting op te richten en daarvoor leden van de Raad van Toezicht te benoemen. De stichting is vervolgens in de loop van dat jaar concreet opgericht en aan de slag gegaan een exploitant voor dit fort te zoeken. Nu de nieuwe gemeenteraad is geïnstalleerd, is dat een logisch moment om de raad van de stand van zaken van dit unieke project op de hoogte te stellen. Daarbij zijn er op de bovengenoemde thema's ontwikkelingen waarvan het college het belangrijk vindt dat de raad hiervan kennisneemt.

Kernboodschap
Zoektocht exploitant
Middels een tenderprocedure zoekt de stichting Fort Honswijk naar een toekomstbestendige exploitatie. De gemeente is voornemens om per 1 januari 2023 een erfpachtovereenkomst af te sluiten met de stichting Fort Honswijk. Vooruitlopend op het afsluiten van die overeenkomst is de stichting in 2021, op verzoek van de gemeente, aan de slag gegaan met de tenderprocedure. Dit is nodig om een exploitant te vinden die de komende 30 jaar samen met de stichting de exploitatie van het fort gaat voeren. Belangrijkste uitgangspunt voor deze tender is het Ontwikkelkader Fort Honswijk d.d. juni 2019 dat destijds (unaniem) door de Raad is vastgesteld.

De tenderprocedure is vormgegeven middels een 'drietrapsraket', waarbij in elke ronde partijen afvallen en er uiteindelijk één winnende partij uit de bus komt. Die partij krijgt vervolgens de

verantwoordelijkheid voor de exploitatie van het fort. Op dit moment zijn twee rondes voorbij en resteert alleen nog de laatste ronde; er zijn nog twee partijen in de race. Vanwege de vertrouwelijkheid die op deze procedure rust, kunnen er momenteel geen verdere inhoudelijke mededelingen worden gedaan over de inhoud hiervan. De gemeente is hierin ook niet aan zet. De tenderprocedure zal uiterlijk in het 3e kwartaal van dit jaar worden afgerond. Zodra het mogelijk is, zal de raad door het College worden geïnformeerd over de uitkomst daarvan.

De tenderprocedure wordt begeleid door een externe deskundige en er is een selectiecommissie betrokken met daarin twee leden van de Raad van Toezicht van de stichting, één medewerker van de gemeente Houten en één van de Fortwerkers (de klankbordgroep vanuit de omgeving). De commissie staat onder leiding van de externe deskundige.

Restauratie Rijksmonumentale gebouwen
In maart 2020 hebben we een grote rijkssubsidie van € 2,35 miljoen ontvangen voor de restauratie van de Rijksmonumentale gebouwen op het terrein. De bijbehorende werkzaamheden zijn kort daarna aanbesteed. Op 1 september 2020 is de aannemer daadwerkelijk gestart met deze restauratie ter waarde van circa € 3 miljoen. De werkzaamheden zijn ondertussen voor circa 90% uitgevoerd. De resterende werkzaamheden betreffen het herstel van het gevelmetselwerk van de bomvrije geschutstoren en kunnen gezien worden als de kers op de restauratietaart. Het is belangrijk om te melden dat de restauratiewerkzaamheden worden uitgevoerd binnen het beschikbare budget.

De restauratiewerkzaamheden zijn uitgevoerd zonder dat dit tot noemenswaardige overlast van de aanwezige (tijdelijke) huurders heeft gezorgd. Daarbij is ondertussen ook duidelijk, dat de belangrijke vleermuispopulatie, zoals die aanwezig is in de bomvrije geschutstoren, niet onder de werkzaamheden heeft geleden. Dit blijkt uit de wintertelling van januari 2022.

Als straks in september de totale restauratie is afgerond, voldoen alle gebouwen weer aan de eisen uit de Erfgoedwet.

Verduurzamingsmaatregelen
Gelijktijdig met de aanvraag voor de bovengenoemde restauratiesubsidie bij het Rijk hebben we bij de provincie Utrecht een subsidie van € 1 miljoen aangevraagd en gekregen voor verduurzaming van de gebouwen op Honswijk. De restauratiesubsidie was daar een belangrijke aanleiding voor, om de volgende reden: de helft van de ontvangen Rijkssubsidie van € 2,35 miljoen voor de restauratie is namelijk toegekend vanwege onze belofte om tot een bepaald niveau de te restaureren gebouwen te verduurzamen. Het rijk heeft daarmee indirect verduurzaming van monumenten gestimuleerd.

Samenvattend zag het financiële plaatje er als volgt uit:

Investering

Restauratie	: € 3.000.000	
Verduurzaming	: € 1.100.000	
Totaal	: € 4.100.000	

Dekking

Rijk	: € 2.350.000	(57,3%)
Provincie	: € 1.000.000	(24,4%)
Gemeente Houten	: € 750.000	(18,3%)
Totaal	: € 4.100.000	(100,0%)

Met de uitwerking van de verduurzamingsmaatregelen zijn we pas op 1 november 2021 gestart. Het was een bewuste keus om zo lang mogelijk te wachten met de uitvoering, zodat we bij de uitwerking van de maatregelen zoveel mogelijk zouden kunnen aansluiten bij het toekomstig gebruik. Daarover was in 2020 nog vrijwel niets bekend. Vanwege de wat vertraagde tenderprocedure (zie boven), zijn we toch aan de slag gegaan, omdat de bestedingstermijn van de beide betrokken subsidies afloopt op 28 februari 2023.

De voorbereiding van en het ontwerp van de verduurzamingswerkzaamheden zijn op dit moment vrijwel afgerond en de bijbehorende stichtingskostenbegroting is recent in detail gemaakt. Deze komt uit op (afgerond) € 1,7 miljoen. Dat is dus € 600.000 hoger dan het beschikbare budget van € 1,1 miljoen. In dit bedrag van € 1,7 miljoen zijn reeds besparingen van circa € 150.000 opgenomen; het initiële bedrag was dus € 750.000.

Met de keuze de verduurzaming nu op te starten, is enerzijds geprobeerd om een risico te elimineren (uitvoeren van niet bij het toekomstig gebruik passende maatregelen), maar is anderzijds een nieuw risico ontstaan (extreme prijsstijgingen). Dat hadden we bij de subsidieaanvraag in 2019 niet voorzien.

In algemene zin heeft het college het risico van stijgende kosten bij aanbestedingen bij het opstellen van de begroting voor 2022 wel voorzien. In de begroting 2022 is onderstaande passage opgenomen voor het risico van hoger uitvallende aanbestedingsresultaten:

> *De economische groei zorgt ervoor dat bedrijven meer investeren en produceren. Door de lage inflatie en stijgende lonen blijft de vraag naar producten hoog. Het gevolg van deze marktwerking is dat de prijzen voor aan te besteden inkoop van goederen en diensten toeneemt. Daarnaast kan de klimaatverandering een rol spelen. Deze factoren kunnen van invloed zijn op toekomstige aanbestedingen. Zo worden bijvoorbeeld eind 2021/ begin 2022 het groen onderhoud, beheer en onderhoud openbare verlichting en de exploitatie van de fietstransferia aanbesteed.*

Daarbij speelt ondertussen ook de gewijzigde geopolitieke situatie een extra rol van betekenis.

In het projectteam is er gezocht naar mogelijkheden om de overschrijding te verkleinen. Daarbij zijn de volgende opties benoemd:

1. *Onderdelen schrappen*

In de oorspronkelijke subsidieaanvraag hadden we meer maatregelen opgenomen dan het minimum. Ondertussen zijn we al teruggegaan naar het minimum uit de regeling. Als we dit niet gedaan zouden hebben, zou de overschrijding van de begroting nog circa € 150.000 groter geweest zijn.

2. *De btw aftrekken*

Dit is een maatregel van heel andere orde, maar deze is wel kansrijk. De btw op de restauratie bleek ook grotendeels aftrekbaar. Voor de installaties zijn we tot nu toe uitgaan van bedragen inclusief btw. Uit overleg met onze externe fiscalist is duidelijk geworden dat deze aftrek van btw van € 300.000 haalbaar is, mits de werkzaamheden in 2022 worden afgerond en het erfpachtcontract pas in 2023 ingaat. Om dit mogelijk te maken, kunnen we nu dus geen uitstel permitteren.

Samengevat: we hebben te maken met een budgetoverschrijding bij de verduurzaming van Fort Honswijk. Vanwege subsidieverplichtingen kunnen we geen onderdelen schrappen. Het niet nemen van duurzaamheidsmaatregelen kost ons meer dan de meerprijs waar we nu tegenaan lopen en daarnaast kunnen we onze afspraken met de stichting dan niet na komen.

Consequenties

Verduurzaming

De consequenties van de geconstateerde budgetoverschrijding zijn in beeld gebracht in de vorm van 3 scenario's:

1. *De verduurzaming niet uitvoeren.*

Als de stichtingskostenbegroting, na aftrek van btw € 1,4 miljoen bedraagt en het budget € 1,1 miljoen, zou een eerste reactie kunnen zijn om de stekker uit het project te trekken. Er kleven echter belangrijke nadelen aan dit scenario:

a. Als we zouden besluiten om het project 'verduurzaming fort Honswijk' te beëindigen, zal de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) ons een rekening sturen ter grootte van € 1,175 miljoen omdat aan de belangrijkste subsidievoorwaarde niet is voldaan. Dat bedrag is veel meer dan het begrote tekort.
b. Het fort heeft op deze manier geen goede uitgangspositie voor de toekomst en is de kans reëel dat de stichting Fort Honswijk het erfpachtcontract niet tekent, waardoor de exploitatie van het fort nog langer op de begroting van de gemeente Houten blijft drukken. Dit laatste is niet direct te kwantificeren maar bedraagt naar verwachting € 100.000 – 150.000 per jaar.

c. Vertraagd uitvoeren is waarschijnlijk nog duurder. En daarbij komt dat je zonder verduurzaming bij intensiever gebruik van het fort direct op grote kosten komt omdat je energierekening de pan uit rijst.

2. De verduurzaming temporiseren, eerst formeel de aanvullende dekking regelen en dan starten met de aanbesteding en realisatie.

Dit is de formeel juiste oplossing. Voor aanvullende dekking zijn in basis de volgende partijen in beeld: de provincie Utrecht, de stichting Fort Honswijk en de gemeente Houten. Ook kunnen we nog nagaan over de RCE zou willen bijdragen. Er wordt een overlegtraject gestart met deze partijen waarbij in onderling overleg gezocht wordt naar een verdeling van de meerkosten over deze partijen (al dan niet via cash geld of via leningen) nadat er eerst duidelijkheid is gekomen over de mogelijkheden voor btw-aftrek.

Als de dekking voor de meerkosten geregeld is, worden de diverse aanbestedingen gehouden en start vervolgens de realisatie. Nadelen van deze optie zijn:

a. Er wordt de komende periode een verdere stijging van de bouwkosten voorzien gezien de blijvende schaarste aan materialen en vakmensen;
b. De bestedingstermijn voor de beide betrokken subsidies wordt overschreden. Daarvoor kan uiteraard uitstel worden gevraagd, maar er is op dit moment geen zekerheid dat we dat uitstel ook krijgen;
c. De stichting Fort Honswijk en de binnenkort door haar te selecteren exploitant kunnen begin 2023 niet beschikken over een verwarmd en verduurzaamd fort. Dit is in de tenderfase wel toegezegd. Daarmee lopen we het risico dat de exploitant zich terugtrekt of dat de stichting het erfpachtcontract niet tekent.

3. De verduurzaming volgens planning uitvoeren en de ontbrekende dekking z.s.m. (maar parallel) regelen.

Het proces staat in de steigers, alle bestekken zijn gereed en de aannemers staan klaar om te gaan rekenen aan een inschrijving vanaf 30 mei. De stichtingskostenraming is gebaseerd op het huidige prijsniveau, dus verdere prijsstijgingen worden hiermee voorkomen. We blijven hiermee binnen de bestedingstermijn voor beide betrokken subsidies (provincie en RCE) die aflopen op 28 februari 2023. Ook stellen we de btw-aftrek ter waarde van € 300.000 veilig.

<u>Tenderprocedure</u>

De afronding van de tenderprocedure gaat uiteindelijk de werkelijke uitgave inzichtelijk maken. Als de tenderprocedure over enkele maanden (derde kwartaal van 2022) succesvol wordt afgerond, staan de stichting Fort Honswijk en de geselecteerde ondernemer aan de lat voor de toekomstige exploitatie en herontwikkeling van Fort Honswijk. Als de tenderprocedure om wat voor reden dan ook niet succesvol wordt afgerond, ontstaat een nieuwe situatie waarover we de raad op dat moment zullen informeren en bij het vervolg zullen betrekken.

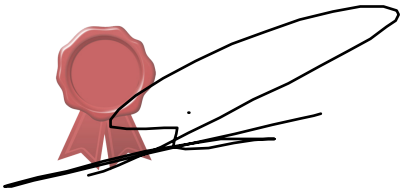
<u>Besluit</u>

Het college heeft op basis van de genoemde argumenten besloten om ervoor te kiezen om de aanbesteding voor de verduurzaming nu doorgang te laten vinden en tegelijkertijd te zoeken naar een verdere vermindering van de overschrijding van het oorspronkelijke budget. Hierover gaan we in gesprek met de Provincie en met de RCE. Mocht dit alles niet tot een aanvaardbare overschrijding leiden, dan kan het college aan het einde van de aanbestedingsprocedure besluiten om af te zien van gunning (dit is juridisch geregeld) en komen we bij u terug om te overleggen over de dan ontstane situatie.

Wat betekent dit voor de raad (procedureel)
Als blijkt dat de verwachte budgetoverschrijding daadwerkelijk optreedt en er geen dekking kan worden gevonden binnen de begroting, zal de raad gevraagd worden om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen teneinde de extreme kostenstijgingen te dekken.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met Gerco Wicherson via telefoonnummer (030) 63 92 611.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,

de secretaris,	de burgemeester,
	
A.J. Barink	G.P. Isabella

Bijlage(n): -