

afdeling
Beheer openbare ruimte

steller
R.J. van Gool

gouda
4 juli 2023

dossiernummer
7316

telefoon
0182588774

onderwerp
Afbouw scenario's Ecopark

Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten tot:

1. Stelt de raad voor een keuze te maken uit een van de gepresenteerde scenario's met daarbij behorend aanvullende investeringsbudget en kapitaallastendekking.

Toelichting

Met de raadsmemo van 28 maart 2023 heeft het college de raad geïnformeerd over de huidige stand van zaken met betrekking tot de realisatie van het Ecopark.

Zoals in de memo van 28 maart is aangegeven is de realisatie van het Ecopark vertraagd en vallen de kosten hoger uit. Het beschikbare budget is daardoor niet meer toereikend.

Daar bovenop bleek, vlak voordat de raadsmemo werd opgesteld, dat de fundering op poeren niet de stabiliteit geeft die hiervan werd verwacht. Met, op dit moment, slechts ca. 15-20% van de totale belasting (de geplaatste stalen constructie) zakt een aantal poeren al zodanig dat dit zorgelijk is voor de stabiliteit. Zodra het betondek wordt aangebracht zal het gewicht en daarmee de instabiliteit onverantwoord toenemen. In de periode sinds 28 maart is daarom nader onderzoek gedaan naar de optredende problemen met de gekozen funderingsmethodiek (op poeren) omdat, indien de raad voor afbouw kiest, er zekerheid moet bestaan over de stabiliteit van de fundering.



In de commissie Bestuur van 26 april is door het college toegezegd dat voor het reces een aanvullend raadsvoorstel over het vervolgtraject wordt voorgelegd met:

- A. Concrete scenario's, waarin uitgewerkt is welke keuzes er voorliggen en welke consequenties die keuzes hebben,
- B. Financieringsmogelijkheden, waaronder opties voor een andere wijze dan gangbare verrekening via de afvalstoffenheffing,
- C. Besparingsopties en eventuele baten door het genereren van opbrengsten.

Er zijn een vijftal scenario's uitgewerkt in een drietal hoofdscenario's. Per scenario zijn de consequenties in beeld gebracht. Op hoofdlijnen komen de scenario's neer op het afbouwen van het Ecopark in huidige of afgeslankte vorm met de huidige funderingswijze op poeren, alsnog de constructie op palen funderen of het stopzetten van het huidige project en een nieuw ontwerp maken.

Daarnaast is op basis van een multi-criteria analyse voor elk scenario in beeld gebracht wat het effect is op de doorloop/uitvoeringstijd, het risico op tijdsuitloop, bandbreedte financieel risico, en de eerder geformuleerde uitgangspunten.

In dit raadsvoorstel wordt aan deze toezeggingen invulling gegeven aan de hand van onderstaande uitgewerkte scenario's:

0. Ontwikkeling Ecopark stoppen (en een nieuw plan voorbereiden)

1A. Deel van de poeren voorbelasten en monitoren of stabiliteit optreedt.

1B. Alle poeren voorbelasten en monitoren of stabiliteit optreedt.

2A. Deel van de constructie onderheien met paalfundering.

2B. Gehele constructie onderheien met paalfundering.

Dit raadsvoorstel geeft hiermee inzicht in de (financiële) stand van zaken en de keuzes wat betreft de afbouw, kosten, financiële effecten en (alternatieve) wijze van dekking en mogelijkheden tot besparing en/of genereren van inkomsten op het Ecopark. Op basis hiervan kan de raad een afgewogen besluit nemen.

Het college doet bewust geen expliciet voorstel aan de raad, maar geeft afwegingen en overwegingen mee om de raad op dit onderwerp maximale keuzevrijheid te geven.

Totdat de raad een besluit neemt over een van bovenstaande scenario's is de uitvoering van het project stopgezet. Hier brengt de aannemer vertragskosten voor in rekening.

Voorgeschiedenis op hoofdlijnen

Hieronder in het kort een overzicht van eerdere keuzes en onderzoeken die vanaf 2015 zijn uitgevoerd en die hebben geresulteerd in de keuze van de huidige ontwikkeling:

- Op basis van regelgeving (Wet Milieubeheer) heeft de gemeente een zorgplicht voor het inzamelen van huishoudelijk afval, inclusief grof huishoudelijk afval en dient elke gemeente haar inwoners een plek te bieden waar grof huishoudelijk afval kan worden aangeboden.
- Een gezamenlijke ontwikkeling met bijvoorbeeld een buurgemeente (Waddinxveen) is verkend en bleek niet haalbaar.
- Buurgemeenten hebben voor zover bekend geen ontwikkelplannen voor een nieuw afvalbrengstation en onvoldoende ruimte op bestaande locaties om inwoners van Gouda hier structureel mede gebruik van te laten maken.
- Gouda heeft daarom gekozen om zelf binnen de gemeentegrenzen een brenglocatie voor grof huishoudelijk afval te realiseren.
- Voorafgaand aan de keuze voor de Goudkade is een locatie onderzoek uitgevoerd waaruit bleek, dat de door vertrek van Cyclus vrijgekomen locatie op de Goudkade het meest geschikt was voor het ontwikkelen van een brenglocatie: het Ecopark.
- Voor het Ecopark heeft de raad akkoord gegeven op een investeringsbudget van € 4.002.000. Het oorspronkelijke budget van € 3.645.000 wordt verwerkt in de afvalstoffenheffing. Van de aanvulling na aanbesteding (€ 357.000) worden de kapitaallasten vanuit de exploitatie gedekt.

Uitwerking scenario's

In de scenario's is bij elk scenario een doorkijk gemaakt naar de uiteindelijke situatie. Daarvoor zijn in de scenario's kosten opgenomen voor;

- de realisatie, begeleiding en uitvoering,
- de levensduur afhankelijke kosten zoals monitoring en stellen van de constructie bepaald (bij de scenario's met voorbelasten),
- tijdelijke kosten zoals het tijdelijk huren van een alternatieve plek voor het ABS en eventuele risico op uitloop, en de daaraan verbonden kosten,
- bouwstop
- schroefpalen in plaats van betonpalen in verband met de gevoeligheid voor trillingen van het naastgelegen laboratorium van Gouda Refractories en de op locatie aanwezige windmolen.

Uiteindelijk resulteert dit, bij elk scenario, in een bandbreedte voor de kosten.

Scenario 0. Ontwikkeling Ecopark stoppen (en een nieuw plan voorbereiden)

Indien gekozen wordt voor het stopzetten van de ontwikkeling van het Ecopark zal opnieuw gekeken moeten worden naar de huidige (duurzame, circulair en innovatieve) invulling en wellicht ook of de huidige locatie hierop nog het beste aansluit, of dat naar een alternatieve locatie en een alternatieve ontwikkeling gekeken moet worden. Dit betekent een langdurig traject waarbij rekening moet worden gehouden dat de gedane voorbereidingen en investeringen in het terrein en constructie mogelijk (grotendeels) als verloren moeten worden beschouwd en gemaakte en reeds aangegane verplichtingen moeten worden afgekocht.

Uitbreiding naastliggende bedrijfsactiviteiten

De Goudkade is een waardevol bedrijventerrein vanwege de hieraan verbonden milieuklasse. Het eerder (door verplaatsing van het hoofdkantoor van Cyclus) vrijgekomen terrein (groen kader) is verkocht aan het naastliggende bedrijf waardoor deze op de huidige plek kon uitbreiden. Voor de locatie waarop (een deel van) het huidige afvalbrengstation is gesitueerd (deel van rode cirkel) is een intentie overeenkomst aangegaan voor verkoop. Het afvalbrengstation kan daarom (binnen afzienbare termijn) niet op deze huidige locatie blijven.

Bij stopzetten van de huidige ontwikkeling van het Ecopark zal daarom het huidige afvalbrengstation in ieder geval verplaatst/ moeten worden.



Financiële consequenties stopzetten huidige ontwikkeling

Voor het inzichtelijk maken van de financiële consequenties is gekeken naar de kosten die op dit moment zijn gemaakt en/of contractueel zijn verplicht.

Dan is de vervolg keuze om op de huidige locatie (of een ander locatie) bijvoorbeeld sobere invulling van een afvalbrengstation te realiseren.

De kosten van ca. € 6,4 mln. die tot nu zijn gemaakt (en verplicht) zullen dan in één keer ten laste van de begroting komen, naast een financieel risico (claim) van ca. € 550.000.

Daarnaast is dan ook nog een nieuwe ontwikkeling van een afvalbrengstation nodig waarbij rekening moet worden gehouden dat de kosten van een (sober) afvalbrengstation op de locatie van het Ecopark minimaal € 2,5 miljoen kost.

Indien gekozen wordt voor een complete herontwikkeling elders in de stad zal hiervoor een volledige nieuwe start gemaakt moeten worden waardoor de kosten verder oplopen. Hiervan is op dit moment geen indicatie te geven.

Conclusie

De beschikbaarheid van geschikte grond in eigendom van de gemeente en de reeds gedane investeringen in de ondergrond en infrastructuur zijn zodanig dat het scenario stoppen geen verantwoorde oplossing (meer) is. Daarnaast dienen bij dit scenario de reeds gemaakte kosten in één keer in de begroting te worden verwerkt (dus niet op basis van afschrijving investering.)

Scenario 1A. Deel van de poeren voorbelasten en monitoren of stabiliteit optreedt.

Voor dit scenario is van belang dat er zekerheid bestaat over de uiteindelijke stabiliteit van de poerfundering. Op dit moment is ca. 15%-20% van de totale belasting (namelijk de staalconstructie) op poeren aangebracht. De huidige zetting van de ondergrond, zonder dat het betondek op de staalconstructie is aangebracht, is op een aantal plekken zorgelijk. Dit wil echter nog niet zeggen dat er op termijn geen stabiele eindsituatie gerealiseerd kan worden.



Om zekerheid te krijgen over de uiteindelijke zetting met de uiteindelijke belasting (van het betondek, gebouwen en voertuigen) kan de ondergrond ter plaatste van de constructie worden voorbelast door minimaal 6 maanden zandzakken (bigbags) rond de poeren aan te brengen die de zetting van de ondergrond versnellen totdat er een aanvaardbare eind situatie ontstaat. Dit vraagt gedurende een langere tijd monitoring van de zetting en de beweging die hierdoor ontstaat in de ondergrond. De verwachting is dat na verloop van tijd de zetting stabiliseert. Er bestaat echter ook een kans dat de zetting te groot blijft en het een stuk langer (ca. 2-2,5 jaar) duurt totdat de situatie voldoende stabiel wordt.

Dit scenario heeft alleen voordeel indien tegen geringe meerkosten, binnen korte tijd, duidelijkheid en zekerheid wordt verkregen. Indien de poerfundering op de beoogde wijze gebruikt kan worden is dit, financieel gezien, de gunstigste optie.

In dit scenario worden alleen die poeren voorbelast (zie zwart kader in figuur) die op dit moment een zorgelijke zetting laten zien.

Dit betekent ook dat geen zekerheid wordt verkregen over het gedrag van de overige poeren bij het aanbrengen van het betondek. Het is onzeker of na het aanbrengen van het betondek deelgebied 1 alsnog gaat bewegen. Gezien beweging van de poeren die nu is geconstateerd is in deelgebied 2 en 3 wordt het risico hiervan hoog ingeschat.

Met de voorbelasting zijn ook extra kosten gemoeid, omdat een deel van de constructie moet worden verwijderd om de bigbags te kunnen plaatsen.

Een nadeel van dit scenario is dat slechts voor een deel van de constructie zekerheid wordt verkregen en dat niet duidelijk is of binnen afzienbare tijd een voldoende stabiele situatie wordt bereikt. Dat maakt dat dit scenario nog (te) veel onzekerheden met zich meebrengt. Ook ontstaan door de verschillende voorbelastingen ongelijke zettingssnelheden tussen de twee verschillende constructiedelen. Dit betekent dat gedurende de volledige levensduur van de gehele constructie monitoring en bijstelling van de constructie noodzakelijk is. De constructie dient hiervoor ook te worden aangepast.

Financiële consequenties scenario 1A.

Scenario 1A : Gedeeltelijk voorbelasten				
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie				€ 1.506.466,98
Indien niet binnen 6 maanden stabiele situatie deel 2+3 wordt bereikt				€ 1.986.466,98
Niet benoemd risico : Indien deel 1 toch gaat zetten na aanbrengen betonvloer				
Dan alsnog keuze voor geheel voorbelasten of geheel onderheien				

De beoogde aanpassing aan de constructie moeten leiden tot zekerheid en stabiliteit waarbij de kans op schade en vervolgcosten gering is.

Ook blijken de aan dit scenario verbonden monitorings- en stelkosten van de constructie over de resterende levensduur aanzienlijk.

De jaarlijkse stel- en monitoringskosten, en de onzekerheid en de kosten die optreden indien blijkt dat de constructie van deel 1 toch gaat bewegen na aanbrengen van het betondek, en het binnen afzienbare tijd nakomen van gemaakte afspraken over de grondverkoop, risico op langer tijd tijdelijk huren van alternatieve ABS locatie maken dat het deels voorbelasten van de poeren geen voor de hand liggende keuze is.

Deze variant gaat verder dan scenario 1A, omdat in dit scenario in tegenstelling tot scenario 1A alle poeren worden voorbelast. Dit geeft, bij een simulatie van de volledige eindbelasting, meer zekerheid over de stabiliteit van de volledige constructie.

[illegible]

Het nadeel van dit scenario is dat de gehele staalconstructie dient te worden verwijderd en deze opnieuw moet worden geplaatst. Dit is kostbaar. Ook zijn aan dit scenario monitorings- en stelkosten van de constructie over de resterende levensduur verbonden.

Voordeel van dit scenario is dat meer duidelijkheid en zekerheid verkregen wordt of de poerfundering op de beoogde wijze gebruikt kan worden. Een stabiele situatie kan zeer waarschijnlijk worden bereikt, de variabele hierbij is de tijd dat hiervoor nodig is. Met de kennis van de huidige ondergrond zal ook periodiek de constructie gemonitord en bijgesteld moeten worden, echter in mindere mate dan bij scenario 1A.

Scenario 1B: Gehele bordes voorbelasten				
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie			€	1.809.614,62
Indien niet binnen 6 maanden stabiele situatie wordt bereikt			€	2.289.614,62
geen tekst				
geen tekst				

In de tussentijd moet een alternatieve locatie beschikbaar blijven voor de inwoners van Gouda voor het grof afval. Hiermee raakt dit ook aan de afspraken die reeds zijn gemaakt met de partij die de grond wil kopen waarop het huidige afvalbrengrstation is gesitueerd.

Wat bij dit scenario speelt, naast hoge kosten, is dat pas na enkele maanden duidelijk wordt hoeveel tijd nodig is voor het voldoende stabiliseren van de ondergrond en daarmee risico op hoge kosten voor tijdelijke maatregelen, zoals het huren van een locatie voor een ABS of extra huis-aan-huis grofvuilinzameling.

Dit scenario ligt qua kosten dicht tegen het scenario 2B. (Gehele constructie onderheien met paalfundering).

De onzekerheid over de eindsituatie waarbij niet duidelijk is of binnen afzienbare tijd een voldoende stabiele situatie wordt bereikt met een aanzienlijke kans op een forse uitloop in tijd maakt dat dit scenario onzekerheden met zich meebrengt.

Scenario 2A. Deel van de constructie onderheien met paalfundering

Bij de scenario's met een (hei)paalfundering worden alle onzekerheden qua zettingsgedrag ter plaatse van de paalfundering geëlimineerd. Dit deel van de constructie wordt volledig stabiel en voorspelbaar. De uitvoeringstijd is goed planbaar, zodat binnen een aantal maanden (levertijd en voorbereidingstijd paalfundering) na besluitvorming gestart kan worden met de afbouw.



Deels paalfundering betekent dat onder die delen (zwart kader) die nu ongewenst zettingsgedrag vertonen betonnen funderingspalen worden aangebracht. Omdat niet op alle plekken een paalfundering wordt aangebracht en de overige poeren in geringe mate wel zetting vertonen, ontstaat een constructie die verschillend beweegt.

Nadeel van dit scenario, net als bij scenario 1A, is dat slechts voor een deel van de constructie zekerheid wordt verkregen. Ook ontstaan door de verschillende voorbelastingen ongelijke zettingssnelheden tussen de twee verschillende delen. Dit betekent dat gedurende de volledige levensduur van de constructie nog steeds monitoring en bijstelling van de constructie noodzakelijk is. De constructie dient hiervoor te worden aangepast.

Een ander nadeel bij dit scenario is dat geen zekerheid wordt verkregen over het gedrag van de poerfundering van deelgebied 1 zodra het betondek wordt aangebracht. Mocht dit risico optreden dan zijn de gevolgkosten (sloop betondek, alsnog paalfundering aanbrengen, herbouw) zeer hoog.

Financiële consequenties scenario 2A.

Scenario 2A: Deelgebied 2 en 3 op stalen buispalen				
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie				€ 1.799.499,30
Risico indien deel 1 toch meer gaat zetten dan verwacht				€ 2.747.487,98
Benoemd risico : Indien deel 1 toch gaat zetten na aanbrengen betonvloer				
Dan alsnog keuze voor geheel voorbelasten of geheel onderheien				

Conclusie

De beoogde aanpassing aan de constructie moeten leiden tot zekerheid en stabiliteit waarbij de kans op schade en vervolgcosten gering is. Het aanbrengen van een paalfundering geeft zekerheid voor dit deel en is goed planbaar in de tijd.

Omdat een deel van de fundering geheel stabiel is en een deel nog (naar verwachting enige mate) zakt zijn aan dit scenario ook monitorings- en stelkosten van de constructie over de resterende levensduur verbonden, echter zijn deze lager.

Maar met name door de onzekerheid over het gedrag van deelgebied 1 bij belasting met het betondek en de hoge kosten indien dit toch fors gaat zakken wordt geadviseerd dit scenario niet toe te passen.

Scenario 2B. Gehele constructie onderheien met paalfundering

Met de scenario's met een (hei)paalfundering worden alle onzekerheden qua zettingsgedrag ter plaatse van de paalfundering geëlimineerd. De constructie is op deze plek volledig stabiel en voorspelbaar. De uitvoeringstijd is goed planbaar zodat binnen enkele maanden (levertijd en voorbereidingstijd paalfundering) na besluitvorming gestart kan worden met de afbouw. Deze duurt, na besluitvorming, in totaal ca. 9 maanden.



Een volledige paalfundering betekent dat onder alle staanders betonnen funderingspalen worden aangebracht. De plekken waar deze paalfundering is aangebracht zullen met zekerheid geen zetting meer vertonen. Omdat op alle plekken een paalfundering wordt aangebracht ontstaat een constructie die volledig stabiel is en alle risico's op zetting geëlimineerd zijn. Dit betekent dat geen monitoring en bijstelling van de constructie noodzakelijk is. Het nadeel van dit scenario is dat dit van alle scenario's de grootste investering vergt. Voordeel is dat zekerheid wordt verkregen over de eindsituatie en planning.

Financiële consequenties scenario 2B.

Scenario 2B: Gehele constructie op stalen buispalen				
Kosten				€ 2.081.226,90
Risico				€ 2.081.226,90
geen tekst				
geen tekst				

Keuzematrix

In onderstaande matrix zijn de in de scenario's genoemde onderdelen gescoord op basis van de in de legenda genoemde criteria. Daarnaast is van elk scenario de financiële bandbreedte bepaald en is het risico op optreden hiervan ingeschat.

Keuzematrix scenario's

LEGENDA - keuze matrix	
Investering	alleen gekeken naar de kosten
600.000 - 800.000	
800.000 - 1000.000	
> 1000.000	
uitvoeringstijd	tijd extra nodig om tot een functioneel ABS/Ecopark te komen), na besluitvorming
tot 6 maand extra	
6-8 maand extra	
8-18 maand extra	
risico	1 geen
2+3	uitvoeringswijze kan toch niet/levert niet gewenste resultaat: > herontwikkeling
tijdelijke situatie	kan op huidige plek blijven, met korte uitwijk naar Waddinxveen
	langere uitwijk naar W'Veen, mogelijk andere oplossing zoals h-a-h ophalen
	moet andere oplossing zoals h-a-h ophalen en tijdelijk Waddinxveen
duurzaamheid	de constructie kan in de toekomst weer volledig weggehaald worden
	kan ondergronds (deels) niet verwijderd worden
Nieuwe ontwikkeling	Is voor het scenario een nieuwe ontwikkeling nodig
NEE	
JA	

scenario's	Uitvoerings-tijd	risico (tijdulooop)	tijdelijke situatie	duurzaamheid	nieuwe ontw. nodig	kosten risico score	kosten min	kosten max
Scenario 0: Ontwikkeling Ecopark stoppen (en sobere variant)		ntb				2	€ 2.501.606	€ 2.501.606
Scenario 1A : Gedeeltelijk voorbelasten						9	€ 1.506.466	€ 1.986.467
Scenario 1B: Gehele bordes voorbelasten						4	€ 1.809.615	€ 2.289.615
Scenario 2A: Deelgebied 2 en 3 op stalen buispalen						9	€ 1.799.499	€ 2.747.488
Scenario 2B: Gehele constructie op stalen buispalen						2	€ 2.081.227	€ 2.081.227

Scenario 1A : Gedeeltelijk voorbelasten		score	kans (1-5)	impact (1-5)
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie	€ 1.506.466,98			
Indien niet binnen 6 maanden stabiele situatie deel 2+3 wordt bereikt	€ 1.986.466,98			
Laagste minimale kosten				
Laagste maximale kosten				
Niet benoemd risico : Indien deel 1 toch gaat zetten na aanbrengen betonvloer				
Dan alsnog keuze voor geheel voorbelasten of geheel onderheien				
expert opinion: groot risico		9	4	5
Scenario 1B: Gehele bordes voorbelasten		score	kans	impact
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie	€ 1.809.614,62			
Indien niet binnen 6 maanden stabiele situatie wordt bereikt	€ 2.289.614,62			
Laagste minimale kosten				
Laagste maximale kosten				
geen tekst				
geen tekst		4	2	2
Scenario 2A: Deelgebied 2 en 3 op stalen buispalen		score	kans	impact
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie	€ 1.799.499,30			
Risico indien deel 1 toch meer gaat zetten dan verwacht	€ 2.747.487,98			
Laagste minimale kosten				
Laagste maximale kosten				
Benoemd risico : Indien deel 1 toch gaat zetten na aanbrengen betonvloer				
Dan alsnog keuze voor geheel voorbelasten of geheel onderheien				
expert opinion: groot risico		9	4	5
Scenario 2B: Gehele constructie op stalen buispalen		score	kans	impact
Kosten	€ 2.081.226,90			
Risico	€ 2.081.226,90			
Laagste minimale kosten				
Laagste maximale kosten				
geen tekst				
geen tekst		2	1	1
Scenario 0: Ontwikkeling Ecopark stoppen (en sobere variant)		score	kans	impact
Kosten	€ 2.501.606,21			
Risico	€ 2.501.606,21			
Laagste minimale kosten				
Laagste maximale kosten				
geen tekst				
geen tekst		2	1	1

Een uitvergroete versie is opgenomen in bijlage 3.

Uit de beoordelingsmatrix volgt dat **scenario 0**. (Ontwikkeling Ecopark stoppen en een nieuw plan voorbereiden) in nagenoeg alle opzichten niet verstandig is.

Het scenario 1A. (Deel van de poeren voorbelasten en monitoren of stabiliteit optreedt) scoort qua kosten gunstig, maar geeft een hoge risico score die vooral te maken heeft met het onzekere gedrag van deelgebied 1. Daarnaast is er zeer grote kans dat er langere tijd nodig is om de zetting tot aanvaardbare proporties terug te dringen. Hierdoor komt dit scenario aan de bovenkant van de bandbreedte uit met het risico van deelgebied 1 er nog bij.

Voor het scenario 2A geldt in principe hetzelfde als voor scenario 1A. Hierbij is ook in beeld gebracht wat eventuele aanpassing aan deelgebied 1 (alsnog ook onderheien) financieel betekent.

Dit betekent dat het voor de hand ligt om een keuze te maken uit scenario 1B. (Alle poeren voorbelasten en monitoren of stabiliteit optreedt) of scenario 2B. (Gehele constructie onderheien met paalfundering).

Financieel

De raad heeft reeds een investeringsbudget van € 4.002.000 gereserveerd voor het ontwikkelen van het Ecopark. In onderstaand overzicht is per scenario het benodigde aanvullend budget weergegeven.

scenario's	Stand van zaken uitgaven	Stand van zaken verplichtingen	huidig verwachte overschrijding obv. beschikbaar budget	Aanvullende investering obv. scenario	Totaal aanvullend budget benodigd
Scenario 0: Ontwikkeling Ecopark stoppen (en sobere variant)	€ 3.236.241	€ 3.190.822	€ 2.425.063	€ 2.501.606	€ 4.926.669
Scenario 1A : Gedeeltelijk voorbelasten	€ 3.236.241	€ 3.190.822	€ 2.425.063	€ 1.986.467	€ 4.411.530
Scenario 1B: Gehele bordes voorbelasten	€ 3.236.241	€ 3.190.822	€ 2.425.063	€ 2.289.615	€ 4.714.678
Scenario 2A: Deelgebied 2 en 3 op stalen buispalen	€ 3.236.241	€ 3.190.822	€ 2.425.063	€ 2.747.488	€ 5.172.551
Scenario 2B: Gehele constructie op stalen buispalen	€ 3.236.241	€ 3.190.822	€ 2.425.063	€ 2.081.227	€ 4.506.290

In de extra budget aanvraag is nog geen rekening gehouden met de juridische uitkomst van de door de aannemer ingediende claim (€ 550.000). Dit omdat Gouda van mening is dat er onvoldoende onderbouwing is bij de claim en daarmee (indien dit ongewijzigd blijft) in haar recht staat deze niet te honoreren.

Mogelijkheden om huurinkomsten te genereren

Bij het ontwerp is uitgegaan van een onderruimte op maaiveld niveau welke verhuurbaar is aan verschillende gebruikers. Enerzijds voor bedrijvigheid door ondernemers die zich richten op circulariteit en op het Ecopark materialen kunnen afnemen die zij op het Ecopark verwerken tot nieuwe producten. Anderzijds is er ruimte gereserveerd voor Stadstoezicht die extra ruimte nodig heeft voor opslag van fietsen om het wildparkeren van fietsen in het centrum en rondom de stationslocaties tegen te gaan.

In onderstaand overzicht staat de benodigde kostprijs dekkende huur op basis van de totale investering van het Ecopark inclusief Fietsendepot en Bedrijfsunits. Deze bedraagt € 36,25. Voor het fietsendepot wordt dit ook als huurprijs gehanteerd.

Voor de bedrijfsunits wordt dit bedrag als start huur gebruikt om startende circulaire ondernemers in 2-3 jaar naar een commerciële huurprijs te laten groeien. Bij een gezond (groeïend) bedrijf moet dit goed te bekostigen moet zijn vanuit de bedrijfsopbrengsten.

Voor de gemeente is het risico op dit onderdeel beperkt omdat er relatief weinig inkomsten mee zijn gemoeid en qua uitstraling wel belangrijk is.

Onderdeel	m2		
FIETSENDEPOT	825	€ 36,25	€ 29.906,25
Bedrijfsunits	110	€ 36,25	€ 3.987,50

Besparingen

De besparing indien de luifel, bedrijfsunits en circulaire afwerking van de beheerdersruimte niet wordt gerealiseerd bedraagt € 255.000. De besparing hierdoor op de kapitaallasten bedraagt ca. € 8.000 en betekent een effect op de afvalstoffenheffing van ca. € 0,25.

Dekking van de meerkosten

De gangbare wijze van dekking van de kosten die gerelateerd zijn aan de afvalstoffen inzameling en verwerking verloopt via de doorbelasting aan de inwoners van Gouda via de afvalstoffenheffing. Indien de extra kapitaallasten via de afvalstoffenheffing worden doorbelast, betekent dit een extra verhoging bovenop de reeds afgesproken verhoging. (zie bijlage 2).

De gemeenteraad heeft expliciet verzocht om, naast de gangbare systematiek van doorbelasting via de afvalstoffenheffing, een alternatief financieringsscenario aangeboden te krijgen voor de gepresenteerde meerkosten.

De raad heeft bij de vaststelling van de begroting 2023 een stelpost voor kapitaallasten ingesteld. Deze stelpost is bedoeld om hogere kapitaallasten door hogere investeringskosten op te vangen. Door inzet van de stelpost kapitaallasten kunnen de meerkosten binnen de begroting worden opgevangen en hoeven niet door te worden belast via de afvalstoffenheffing.

1 Argumenten

1.1. *Zie scenario's.*

2. Kanttekeningen

2.1. *Zie scenario's.*

3. Juridische- / financiële gevolgen

Financieel : Zie scenario's.

Juridisch: Juridisch is getoetst of de in de scenario's genoemde vervolg werkzaamheden bij de huidige aannemer in opdracht geven kunnen worden. Hiervoor bestaat geen beletsel. Bij scenario 0 zal met de aannemer een ontbindingstraject gestart moeten worden. ????? goed verwoorden.

2 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Personele- / organisatorische gevolgen

Dit is afhankelijk van het gekozen scenario.

Duurzaamheid

Uitgaande dat niet voor scenario 0 wordt gekozen wordt de bedrijfsvoering van het Ecopark CO₂ neutraal, zijn eisen ten aanzien van circulariteit, flexibiliteit, toekomstbestendigheid verwerkt en wordt afvalscheiding aan de bron gestimuleerd. Er wordt een innamepunt voor kringloop gerealiseerd, wat bewoners bewuster zal maken van het recyclen en hergebruiken van bruikbare spullen. Er komt ook een multifunctionele ruimte voor informatieve bijeenkomsten voor bijvoorbeeld

scholen. Ook krijgt het fietsendepot hier een plek en is er ruimte voor circulaire bedrijvigheid. Bij de bouw van het Ecopark wordt de circulaire gedachte gehanteerd en worden materialen hergebruikt.

Positie van mensen met een beperking

Het Ecopark is veel beter toegankelijk voor mensen met een beperking dan het huidige afvalbrenstation. Ook wordt bekeken of inzet van mensen vanuit Promen op de locatie mogelijk is.

Communicatie / interactiviteit

Op dit moment is een tijdelijke situatie beschikbaar doordat het deel waarop het huidige ABS gesitueerd is nog beschikbaar is. In de komende periode is mogelijk een alternatieve locatie noodzakelijk. Hiervoor zij contacten met Gouda Refractories en gemeente Waddinxveen gelegd. Mocht dit niet toereikend zijn dan worden ook andere alternatieven overwogen bijvoorbeeld om het grofvuil aan huis op te halen. Over deze maatregelen zal tijdig worden gecommuniceerd zodat bewoners hier zo min mogelijk hinder van ondervinden.

Bijlagen:

1. Overzicht luchtfoto Ecopark
2. Beslispunten per scenario
3. Keuze matrix (grotere versie)

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve

Bijlage 1: Overzicht luchtfoto Ecopark



Bijlage 2 : Beslispunten per scenario

Beslispunten Scenario 1A

1. Aanvullend investeringsbudget van (bruto) € 4.411.530 (obv extra kosten/verplichtingen tot nu toe en kosten scenario 1A) beschikbaar te stellen. Hier staat een baat van € 600.000 vanwege de grondopbrengst tegenover.
2. De bijbehorende kapitaallasten van € 145.514 per jaar (op basis van het nettobedrag van € 3.811.530 tegen 40 jaar annuïtair afschrijven en een rentepercentage van 2,25%) te dekken door inzet van de stelpost kapitaallasten die is ingesteld bij de begroting 2023 en dus niet door te belasten via de afvalstoffenheffing.

(Indien de extra kapitaallasten via de afvalstoffenheffing worden doorbelast, betekent dit een extra verhoging bovenop de reeds afgesproken verhoging van € 4,16.)

Beslispunten Scenario 1B

1. Aanvullend investeringsbudget van (bruto) € 4.714.678 (obv extra kosten/verplichtingen tot nu toe en kosten scenario 1B) beschikbaar te stellen. Hier staat een baat van € 600.000 vanwege de grondopbrengst tegenover.
2. De bijbehorende kapitaallasten van € 157.088 per jaar (op basis van het nettobedrag van € 4.114.678 tegen 40 jaar annuïtair afschrijven en een rentepercentage van 2,25%) te dekken door inzet van de stelpost kapitaallasten die is ingesteld bij de begroting 2023 en dus niet door te belasten via de afvalstoffenheffing.

(Indien de extra kapitaallasten via de afvalstoffenheffing worden doorbelast, betekent dit een extra verhoging bovenop de reeds afgesproken verhoging van € 4,49.)

Beslispunten Scenario 2A

1. Aanvullend investeringsbudget van (bruto) € 5.172.551 (obv extra kosten/verplichtingen tot nu toe en kosten scenario 2A) beschikbaar te stellen. Hier staat een baat van € 600.000 vanwege de grondopbrengst tegenover.
2. De bijbehorende kapitaallasten van € 174.568 per jaar (op basis van het nettobedrag van € 4.572.551 tegen 40 jaar annuïtair afschrijven en een rentepercentage van 2,25%) te dekken door inzet van de stelpost kapitaallasten die is ingesteld bij de begroting 2023 en dus niet door te belasten via de afvalstoffenheffing.

(Indien de extra kapitaallasten via de afvalstoffenheffing worden doorbelast, betekent dit een extra verhoging bovenop de reeds afgesproken verhoging van € 4,99.)

Beslispunten Scenario 2B

1. Aanvullend investeringsbudget van (bruto) € 4.506.290 (obv extra kosten/verplichtingen tot nu toe en kosten scenario 2B) beschikbaar te stellen. Hier staat een baat van € 600.000 vanwege de grondopbrengst tegenover.
2. De bijbehorende kapitaallasten van € 149.232 per jaar (op basis van het nettobedrag van € 3.906.290 tegen 40 jaar annuïtair afschrijven en een rentepercentage van 2,25%) te dekken door inzet van de stelpost kapitaallasten die is ingesteld bij de begroting 2023 en dus niet door te belasten via de afvalstoffenheffing.

(Indien de extra kapitaallasten via de afvalstoffenheffing worden doorbelast, betekent dit een extra verhoging bovenop de reeds afgesproken verhoging van € 4,26.)

Keuzematrix scenario's

LEGENDA - keuze matrix	
Investering	alleen gekeken naar de kosten
600.000 - 800.000	
800.000 - 1000.000	
> 1000.000	
uitvoeringstijd	tijd extra nodig om tot een functioneel ABS/Ecopark te komen), na besluitvorming
tot 6 maand extra	
6-8 maand extra	
8-18 maand extra	
risico	
1 geen	
2-3 uitvoeringswijze kan toch niet/levert niet gewenste resultaat-> herontwikkeling	
tijdelijke situatie	Kan op huidige plek blijven, met korte uitwijk naar Waddinxveen
langere uitwijk naar W'veen, mogelijk andere oplossing zoals h-a-h ophalen	
moet andere oplossing zoals h-a-h ophalen en tijdelijk Waddinxveen	
duurzaamheid	de constructie kan in de toekomst weer volledig weggehaald worden
Kan ondergronds (deels) niet verwijderd worden	
Nieuwe ontwikkeling	Is voor het scenario een nieuwe ontwikkeling nodig
NEE	
JA	

scenario's	Uitvoerings-tijd	risico (tijdulooop)	tijdelijke situatie	duurzaamheid	nieuwe ontv. nodig	kosten risico score	kosten min	kosten max
Scenario 0: Ontwikkeling Ecopark stoppen (en sobere variant)		ntb				2	€ 2.501.606	€ 2.501.606
Scenario 1A: Gedeeltelijk voorbelasten						9	€ 1.506.467	€ 1.986.467
Scenario 1B: Gehele bordes voorbelasten						4	€ 1.809.615	€ 2.289.615
Scenario 2A: Deelgebied 2 en 3 op stalen buispalen						9	€ 1.799.499	€ 2.747.488
Scenario 2B: Gehele constructie op stalen buispalen						2	€ 2.081.227	€ 2.081.227

Scenario 1A: Gedeeltelijk voorbelasten		score	kans (1-5)	impact (1-5)
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie	€ 1.506.466,98	Laagste minimale kosten	4	5
Indien niet binnen 6 maanden stabiele situatie deel 2+3 wordt bereikt	€ 1.986.466,98			
Niet benoemd risico : Indien deel 1 toch gaat zetten na aanbrengen betonvloer Dan alsnog keuze voor geheel voorbelasten of geheel onderheien		9		
expert opinion: groot risico				
Scenario 1B: Gehele bordes voorbelasten		score	kans	impact
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie	€ 1.809.614,62	Laagste maximale kosten	2	2
Indien niet binnen 6 maanden stabiele situatie wordt bereikt	€ 2.289.614,62			
geen tekst		4		
geen tekst				
Scenario 2A: Deelgebied 2 en 3 op stalen buispalen		score	kans	impact
Kosten inclusief toekomstige kosten voor monitoring en stellen van de constructie	€ 1.799.499,30	hoogste max kosten	4	5
Risico indien deel 1 toch meer gaat zetten dan verwacht	€ 2.747.487,98			
Benoemd risico : Indien deel 1 toch gaat zetten na aanbrengen betonvloer Dan alsnog keuze voor geheel voorbelasten of geheel onderheien		9		
expert opinion: groot risico				
Scenario 2B: Gehele constructie op stalen buispalen		score	kans	impact
Kosten	€ 2.081.226,90	Laagste mini male kosten	1	1
Risico	€ 2.081.226,90			
geen tekst		2		
geen tekst				
Scenario 0: Ontwikkeling Ecopark stoppen (en sobere variant)		score	kans	impact
Kosten	€ 2.501.606,21	Laagste mini male kosten	1	1
Risico	€ 2.501.606,21			
geen tekst		2		
geen tekst				