

*Z03336373

8D*



Raadsvoorstel

Z/19/322518 INT/19/895941

Onderwerp	Verantwoorde afronding bouw Hal 12
Zaaknummer	Z/19/322518
Documentnummer	INT/19/895941
Portefeuillehouder	A. van Loon
Portefeuille	Hal 12
Behandelend ambtenaar/afdeling	R. Dekker/MO
Telefoon	5181
E-mail	r.dekker@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Door verschillende factoren, zoals veiligheids- en gebruiksaspecten, dreigt voor de ontwikkeling van HAL12 een overschrijding van de beschikbare kredieten. Er worden tekorten voorzien op de bouwkosten (€ 200.000) en op de daarmee samenhangende advieskosten (€ 271.000). Omdat de post onvoorzien binnen de beschikbare kredieten eerder al gereduceerd is, is het noodzakelijk enerzijds bezuinigingen door te voeren en anderzijds aanvullend krediet aan de raad te vragen. Een deel van de bezuinigingen wordt afgewend door vooralsnog voor interne uren (niet geraamde uren organisatie) een beroep te doen op de nog beschikbare loonsom. De overige noodzakelijke bezuinigingen zullen een negatief effect hebben op het toekomstig gebruik van HAL12.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren de raad om:

1. Het beschikbare krediet HAL12 op te hogen met € 200.000 ten behoeve van dekking additionele noodzakelijke bouwkosten en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten te verwerken in de meerjarenbegroting 2020-2023.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 189 van de Gemeentewet de bevoegdheid om financiële middelen beschikbaar te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Verantwoorde afronding van de bouw van HAL12.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Beschikbare kredieten niet langer toereikend

HAL12 krijgt vorm. De bouw is in september 2018 gestart. De bibliotheek is inmiddels in gebruik en de eerste reacties van gebruikers en bezoekers zijn lovend. Oplevering van het overige deel van HAL12 staat gepland voor na de zomer. Per september nemen de andere partners hun intrek in HAL12. De officiële opening zal begin 2020 plaatsvinden.

Ondertussen wordt er hard gewerkt aan de onderliggende organisatie. De opzet van de governance inclusief beheer, het programma en de dienstverlening zijn vergevorderd. Voor de horeca is een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen. De gunning heeft inmiddels plaatsgevonden.

Gelet op de onlangs in de raad gevoerde discussie over de naamgeving is het goed te onderstrepen dat HAL12 momenteel de werktitel van het gebouw is.

De raad heeft op 20 april 2016 een krediet voor de huisvesting van de Regionale Sociale Dienst (RSD) en op 12 december 2016 een krediet voor de ontwikkeling van het overige deel van HAL12 beschikbaar gesteld.¹ De enige uitbreiding op dit krediet is vooralsnog de toewijzing door de raad van de reeds in de begroting 2018 gealloceerde middelen.²

De ramingen voor de budgetten voor de ontwikkeling van de hal zijn gedaan eind 2015, begin 2016 en gebaseerd op de gerealiseerde kosten voor het gemeentehuis Zevenaar met een vergelijkbaar uitvoeringsniveau. Om deze reden worden de werkzaamheden met dezelfde aannemer uitgevoerd die ook het gemeentehuis gerealiseerd heeft, met een vergelijkbare aanpak.

In lijn met de bouw van het gemeentehuis en de RSD wordt voor de bouw van HAL12 gewerkt met een zogenaamd engineer en build construct. Dit wil zeggen dat de architect het Definitief Ontwerp (DO) neerlegt, waarna de aannemer gaat rekenen en bouwen. Op basis van het DO zijn met de aannemer prijsafspraken gemaakt. In de engineeringsfase vindt de nadere uitwerking plaats, bouwkundig en installatietechnisch. Voordeel van deze vorm is dat ontwerp en bouw efficiënt op elkaar aansluiten en dat HAL12 in een relatief korte periode gerealiseerd kan worden.

In de periode van september 2017 tot januari 2018 is het ontwerp voor HAL12 uitgewerkt van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp. In de periode februari tot mei 2018 is de op het DO aangepaste raming gemaakt. De raad is destijds via een raadsinformatiebrief gemeld dat het beschikbare budget voldoende zou moeten zijn om het DO met uitwerking te dekken.³ Er is strak gestuurd en alle mogelijke lucht is uit het project gehaald, waarbij het programma van eisen steeds leidend is geweest. Na aanzienlijke besparingen (van 7.2 naar 5.6 miljoen) is vervolgens in mei de technische uitwerking gestart, de engineeringsfase.

Wij lopen in deze engineeringsfase toch tegen een aantal financiële tegenvallers aan. De beschikbare kredieten zijn niet langer toereikend om de bouw van HAL12 op een verantwoorde wijze af te kunnen ronden. Er zijn tekorten op de bouw van € 200.000 en op de daarmee deels samenhangende advieskosten en interne uren van € 271.000. De totale overschrijding bedraagt € 471.000.

1.2 Door de raad te vragen om aanvullend budget voor noodzakelijke bouwkosten en tegelijkertijd binnen het project bezuinigingen door te voeren op de inrichting, kan de bouw van HAL12 verantwoord worden afgerond

HAL12 wordt gebouwd in een moeizame markt, waarin overduidelijk sprake is van een hoogconjunctuur. Personeel is schaars, materialen zijn duur en er is werk in overvloed. De gemiddelde bouwkosten in Nederland zijn in 2018 dan ook hard gestegen, met maar liefst 8,5 procent.⁴ Dit is ook bij de ontwikkeling van HAL12 duidelijk merkbaar. In combinatie met het gekozen aanbestedingsconstruct van engineer en build maakt dit het lastig strak op het budget te kunnen sturen.

De hogere bouwkosten (€ 200.000) komen met name voort uit tijdens de engineersfase geconstateerde noodzakelijke aanpassingen vanwege (brand)veiligheidsvoorschriften. De constructies van een aantal compartimenten dienen zwaarder uitgevoerd te worden om voldoende draagkracht te realiseren. Het gaat hierbij om vloeren en staalconstructies. Vanwege brandweervoorschriften zijn aanpassingen aan brandbestendige scheidingen noodzakelijk. Hier op kan niet bezuinigd worden. Worden deze maatregelen

¹ Raadsbesluiten Z/16/242982/INT/16/724070 en Z/16/261231/INT/16/750494.

² Raadsbesluit 4 juli 2018, Z/17/294047.

³ RIB 2018-044, Z/17/294047/INT/18/837070.

⁴ Artikel "Stijging bouwkosten: alles wat u moet weten", uit Cobouw, vakblad voor de bouw, 28 mei 2018: <https://bit.ly/2FotEO2>



niet genomen, dan kan HAL12 straks niet in gebruik worden genomen. Evenmin geldt dit voor akoestische maatregelen die tijdens de bouw gerealiseerd moeten worden.

Een overzicht van de betreffende meerkosten die noodzakelijk zijn voor een verantwoorde afronding van de bouw en inrichting van HAL12, is bijgevoegd (bijlage 1).

Het resterende deel van de overschrijding (€ 271.000) betreft advieskosten. Deze zijn onder meer gerelateerd aan de tijdens de engineersfase uitgevoerde additionele werkzaamheden. In dit bedrag zijn ook kosten die de gemeentelijke organisatie voor het project maakt meegerekend.

Om de kosten interne organisatie te kunnen dekken maakt het college vooralsnog gebruik van de loonsom. Om de advieskosten te kunnen dekken zal binnen het project bezuinigd moeten worden. Besparingen kunnen op inrichting gevonden worden, echter wel op onderdelen die het toekomstig gebruik van de hal nadelig zullen beïnvloeden. Een volledig overzicht van de voorgestelde besparingen is bijgevoegd (bijlage 1). Juist omdat wij verwachten dat deze maatregelen het gebruik van de hal nadelig zullen beïnvloeden hebben wij deze vooraf met de partners gecommuniceerd.

Alternatieven

1.2 De voorgestelde bezuinigingen zijn nadelig voor het toekomstig gebruik

Tijdens de ontwikkeling van HAL12 is op meerdere momenten met de partners gesproken over versobering en besparingen, onder meer bij de overgang van Voorlopig Ontwerp naar Definitief Ontwerp en bij de start en zelfs tijdens de engineer en build fase. De partners hebben op deze momenten concessies gedaan, maar uiteindelijk duidelijk aangegeven dat alle lucht uit het project is en dat verdere bezuinigingen op inrichting nadelig zullen uitpakken voor het verdienmodel en dat deze een goede start van HAL12 ondermijnen.

Het college ziet echter geen andere mogelijkheden meer dan met dit voorliggend voorstel te komen. De partners hebben aangegeven dat, indien hiertoe besloten moet worden, zij dit waarschijnlijk bij de raad kenbaar zullen maken.

In feite zijn de voorgestelde bezuinigingen onwenselijk. Partners worden beperkt in hun mogelijkheden als de in bijlage 1 voorgestelde bezuinigingen op inrichting en beleving uitgevoerd moeten worden. Een aantal van deze maatregelen druist bovendien in tegen eerdere afspraken die met partners gemaakt zijn. Daarnaast zal een aantal maatregelen het verdienmodel van de partners zelf en daarmee van de hal als geheel aantasten. Dit beïnvloedt de exploitatie negatief, wat ook zijn invloed zal hebben op de bijdrage van de gemeente in de exploitatie.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

De inzet van de middelen genoemd in dit voorstel wordt verantwoord via de reguliere P&C cyclus.

7. Klimaat en duurzaamheid

Dit voorstel heeft geen betrekking op specifieke duurzaamheidsmaatregelen, anders dan die bij eerdere besluitvorming over HAL12 al voorgelegd hebben.

8. Communicatie

- De partners zijn na besluit van het college door middel van bijgevoegde brief op de hoogte gesteld van dit raadsvoorstel.
- De consequenties van de bezuinigingsmaatregelen worden, daar waar nodig op individueel niveau, met de partners besproken.

9. Kosten, baten en dekking

Onderstaand overzicht geeft de stand van de bestedingen en reserveringen vanuit de toegekende kredieten tot aan 1 maart 2019. Tevens is aangegeven op welke posten de overschrijdingen plaatsvinden.

Omschrijving	Budget	Opgedragen /betaald	Reservering	Over- schrijding
<i>Aanvullende noodzakelijke maatregelen gemeentehuis ⁵</i>	€ 505.000	€ 355.000	€ 150.000	-
<i>Hal 12 - Culturele instellingen ⁵</i>	€ 8.526.000	€ 7.039.000	€ 1.487.000	-
- Bouwkosten en installaties	€ 5.892.000	€ 5.788.000	€ 104.000	€ 200.000
- Advieskosten	€ 526.000	€ 423.000	€ 103.000	€ 228.000
- Inrichtingskosten	€ 1.982.000	€ 698.000	€ 1.284.000	-
- Bijkomende kosten/legeskosten	€ 126.000	€ 130.000	€ -4.000	*
<i>Hal 12 - Toewijzing gealloceerde middelen ⁶</i>	€ 226.000	€ 160.000	€ 66.000	-
- Additionele advieskosten (interne uren)	€ 87.000	€ 51.000	€ 36.000	€ 43.000
- Additionele investeringen	€ 70.000	€ 41.000	€ 29.000	-
- Additionele kosten partners	€ 57.000	€ 57.000	€ -	-
- Afronding en onvoorzien	€ 12.000	€ 11.000	€ 1.000	-
Totaal	€ 9.257.000	€ 7.554.000	€ 1.703.000	€ 471.000

* Wordt opgevangen door budgetten tussen posten over te hevelen.

In bovenstaand overzicht is het in 2018 toegewezen bedrag van € 226.000 voor gealloceerde middelen eveneens betrokken. In de meerjarenbegroting is daarnaast een structureel bedrag van € 226.000 ter dekking van mogelijke exploitatietekorten van HAL12 opgenomen. Hierop wordt in voorliggend voorstel geen beroep gedaan. Immers de exploitatie van de hal zal vanaf april 2019 aanvangen, op moment dat de bibliotheek haar intrek neemt. Vanaf september 2019 maken de andere partners gebruik van de hal. Het zou te risicovol zijn om op dit moment opnieuw een beroep te doen op het structurele bedrag. De afschrijvingslasten van de hogere bouwkosten hebben echter wel invloed op de exploitatieopzet van Hal12. Omdat dit te maken heeft met de kapitaallasten zijn de gevolgen beperkt tot licht positief (zie hierna). Een exacte uitwerking hiervan voor de exploitatieopzet vindt nog plaats.

Dekking

Op grond van de BBV-regelgeving (Besluit Begroting en Verantwoording) dienen de meerkosten voor zgn. vaste activa (waaronder bouw en inrichting) te worden geactiveerd en afgeschreven. Voor de bouwkosten geldt een afschrijvingstermijn van 40 jaren en voor installaties van 20 jaren. Tevens wordt rekening gehouden met een rentepercentage van 2%. Een en ander zoals is opgenomen in de vorig jaar vastgestelde Kadernota 2018-2022.

⁵ Raadsbesluiten Z/16/242982/INT/16/724070 en Z/16/261231/INT/16/750494.

⁶ Raadsbesluit 4 juli 2018, Z/17/294047.



Met inachtneming van het overzicht geconstateerde overschrijdingen en de bezuinigingsvoorstellen (bijlage 1) luiden de financiële consequenties als volgt:

- Per saldo de Algemene reserve aan te wenden tot een bedrag van €200.000 over de looptijd van de afschrijving.
- Structureel voor de jaren 2020 en verder, bouwkosten onder aftrek van bezuinigingen: ca. € 5.000 positief; hier dient zich immers het fenomeen voor dat de overschrijding op bouwkosten wordt afgeschreven in 40 jaar. Deze overschrijding wordt vrijwel geheel gecompenseerd door inrichtingskosten waarop in 20 jaar wordt afgeschreven. Deze leveren per saldo een positief effect op voor de kapitaallasten. Hieromtrent wordt voorgesteld om deze effecten te verwerken in de meerjarenbegroting 2020-2023.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/19/895937	Overzicht geconstateerde overschrijdingen en voorgestelde maatregelen
2.	UIT/19/896306	Brief college aan partners

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Verantwoorde afronding bouw Hal 12
Zaaknummer	Z/19/322518
Documentnummer	INT/19/895941

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

de bouw van HAL12 op verantwoorde wijze afgerond moet worden.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

besluit:

1. Het beschikbare krediet HAL12 op te hogen met € 200.000 ten behoeve van dekking additionele noodzakelijke bouwkosten en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten te verwerken in de meerjarenbegroting 2020-2023.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op .

De griffier
E.M. Geldorp

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk