

Onderwerp: Aannemingsovereenkomst Huis der Gemeente

Ons kenmerk: 13rv000042

Programma(speerpunt): Ruimtelijke Ordening / Elst Centraal

Nummer: **9**

Elst, 26 maart 2013

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op basis van eerder genomen besluiten en afspraken met uw raad, zijn wij voornemens een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van het Huis der Gemeente Overbetuwe (HdG) te sluiten met de combinatie Koopmans Bouwgroep – Wolter en Dros

- Croon (TBI). Dit op basis van de voorgaande besluiten van uw raad van:

- 27 juni 2007: keuze van de locatie en het investeringsbedrag € 22,3 mln;
- 23 januari 2010: ophogen budget naar € 29,2 mln door aanvullende eisen stedenbouw, duurzaamheid, gebouwd parkeren, wijziging prijspeil/doorlooptijd en toevoeging grondkosten;
- 29 mei 2012: Motie 3 verlagen van de maximale investering voor het HdG met € 4 mln;
- 29 mei 2012: Motie 3 PVE HdG toetsen aan nieuwe inzichten met betrekking tot bedrijfsvoering en optimaliseren van het ontwerp.

Het bouwteam heeft het ontwerp voor het HdG uitgewerkt tot een uitvoeringsgereed ontwerp.

De gemaakte afspraken zijn vertaald in een concept aannemingsovereenkomst, zie **bijlage 1**, die thans voor wensen en bedenkingen aan uw raad wordt voorgelegd.

Tevens stellen wij u in dit raadsvoorstel voor een totaal krediet voor het Huis der Gemeente beschikbaar te stellen binnen de door u gestelde financiële randvoorwaarden.

2. Waarom naar de raad

Tijdens de raadsvergadering van 29 mei 2012 heeft de raad middels Amendement A-1 besloten dat de concept aannemingsovereenkomst voor het HdG voor wensen en bedenkingen wordt voorgelegd aan de raad.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Voor de realisatie van het HdG is een aannemingsovereenkomst met de TBI combinatie Koopmans/Wolter en Dros/Croon benodigd. Met de ondertekening van de aannemingsovereenkomst kan een start gemaakt worden met de realisatie van het HdG.

Tijdens de uitwerking van het definitief ontwerp tot een uitvoeringsgereed ontwerp heeft het bouwteam de navolgende zaken verwerkt:

- motie M-3 (raadsvergadering 29 mei 2012): verkleining gebouw;
- kwalitatief gelijkwaardige optimalisatie (zie bijlage 2).

Daarnaast zijn noodzakelijk planaanpassingen als gevolg van de inwerkingtreding van het nieuwe bouwbesluit 2012 en technische aanpassingen voortkomend uit de verdere engineering van het ontwerp verwerkt.



Daarnaast is er - conform afspraak - een indexering toegepast op de oorspronkelijke inschrijfprijs. Deze is het gevolg van de verschuiving van de start van de bouw van maart 2012 naar november 2013.

Resumé

Werkelijk kosten

Bijgestelde inschrijfsom	: € 15.365.589,-
Verkleining gebouw (motie M3)	: - € 556.743,-
Optimalisaties (80%)	: - € 475.676,-
Indexering	: € 419.962,- +
Opdrachtsom excl. btw	: € 14.753.132,-
Opdrachtsom incl. btw	: € 14.977.380,-

Ten opzichte van de oorspronkelijke aanneemsom van december 2011 en de afgesproken prijsindexering die daar nog bovenop zou komen bedraagt de totale besparing **€ 859.701,- incl. btw**

Risico's

Hieronder de huidige status van de risico's.

Financiële risico's

Middels het aangaan van de aannemingsovereenkomst zijn de grootste financiële risico's afgedekt. Voor de "normale" projectrisico's is een post onvoorzien opgenomen binnen het resterende budget.

Procedurele/planning risico's

Bestemmingsplan

De start van de bouw staat nu gepland op 1 november 2013. Dit is vastgelegd in de aannemingsovereenkomst en vormt het uitgangspunt voor de overeengekomen prijs. De daadwerkelijke start van de bouw is afhankelijk besluitvorming in de raad met betrekking tot de wensen en bedenking die kunnen worden ingebracht tegen de aanneemovereenkomst met TBI en de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan. De zitting bij de Raad van State inzake de beroepen tegen het bestemmingsplan vindt plaats op 27 maart 2013. De termijn van orde voor de uitspraak is 6 weken, waarmee de uitspraak op zijn vroegst begin mei 2013 bekend zal zijn.

Omgevingsvergunning

Op 27 februari 2013 is de omgevingsvergunning aangevraagd. Op basis hiervan is een voorlopige voorziening ingediend. De voorlopige voorziening wordt door de Raad van State eveneens op 27 maart behandeld. Afhankelijk van de beslissing over de voorlopige voorziening, kan eind april over de omgevingsvergunning een besluit worden genomen. Bij een voor ons positief besluit geldt een termijn van 6 weken waarin bezwaar kan worden aangetekend. Bovenstaande risico's zijn niet te kwantificeren en uit te drukken in geld. Dit is erg afhankelijk van de periode van uitstel en de conjunctuur op dat moment.

Het college heeft besloten de besparing op de aanneemsom voorlopig te reserveren ter dekking van de hierboven genoemde risico's.

4. Argumenten en alternatieven

Zie voorgaande paragraaf.

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

Tijdens de afgesproken rapportagemomenten met de raad, zal de voortgang van het project op het proces, de financiën en de risico's worden gemeld.



Na het sluiten van de aannemingsovereenkomst voor de bouw van het HdG, zal het college ook de benodigde werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het terrein opdragen, conform de aanbestedingsrichtlijnen van de gemeente.

6. Communicatie

HdG maakt onderdeel uit van de communicatiestrategie Elst Zuid oost, waar voor elk deelproject een communicatieplan is opgesteld en wordt bewaakt. Er zijn begin 2012 drie informatieavonden over Elst Zuidoost geweest voor de inwoners van de gemeente. Er is een actuele website en er wordt periodiek een nieuwsbrief uitgebracht. De raad wordt d.m.v. rapportages en bijpraatsessies geïnformeerd. Daarnaast wordt een communicatieplan voor de uitvoering gemaakt in samenwerking met andere partijen die in het gebied van Elst Centraal aan het werk gaan, dan wel partner zijn. Over dit voorstel wordt een persbericht uitgegeven in combinatie met de besluiten over overeenkomsten voor Spoorzone en HJ Heinz en informatie geplaatst op de website en in de gemeentepagina in de Betuwe.

7. Kosten, baten en dekking

Investering

De totale investeringskosten voor het HdG is opgesplitst in de navolgende deelinvesteringen:

- Investering gebouw
- Investering gebouwd parkeren
- Investering inrichting
- Investering grondkosten
- Diverse eenmalige kosten

De deelinvestering "investering gebouw" bevat - naast de opdracht aan TBI voor de bouw van het HdG - op hoofdlijnen de navolgende kostensoorten:

- Overige bouw- en installatiekosten
- Terreininrichting parkeerterrein (vrijheidsplein)
- Plankosten
- Onvoorzien

Subtotaal (incl. btw)	: € 4.952.620,-
- Opdrachtsom TBI (incl. btw)	: € 14.977.380,- +
Totale investering gebouw (incl. btw)	: € 19.930.000,-

Voor de verder toelichting/onderbouwing van deze investeringskosten wordt verwezen naar **bijlage 3**, het geactualiseerde financieel overzicht Huis der Gemeente d.d. maart 2013.

Begrotingswijziging

Hieronder treft u de financiële gegevens aan die basis vormen voor de begrotingswijziging van het totale krediet voor het Huis der Gemeente, inclusief parkeervoorzieningen. Het gaat hier om:

- de financiële gevolgen van het vastgestelde heroverwegingsvoorstel 6 van de Heroverwegingsnota 2012;
- aanpassingen in het financiële overzicht n.a.v. de besluitvorming over parkeren;
- een actueel overzicht van het verlaagde investeringsniveau met bijbehorende lasten en dekkingsmiddelen, dat basis zal zijn voor de begrotingswijziging.

Bij raadsbesluit van 23 februari 2010 is het totale investeringsniveau bepaald op maximaal € 29,2 miljoen. Vervolgens heeft de raad tijdens de begrotingsvergadering van 6 november 2012 o.a. voorstel 6 overgenomen uit de Heroverwegingsnota 2012. Hiermee



is het maximale investeringsniveau van het Huis der Gemeente verlaagd van € 29,2 naar 25,2 miljoen. Een verlaging dus met € 4 miljoen en de financiële voordelen die hieruit voortvloeien worden als volgt ingezet:

- de geraamde opbrengst van de vrijkomende panden wordt met € 1,5 miljoen verlaagd van € 8 miljoen naar € 6,5 miljoen;
- de resterende verlaging van € 2,5 miljoen leidt tot € 136.000 lagere kapitaallasten.

Dit bedrag is gelijk aan de financiële ruimte van € 136.000 die in 2014 zou ontstaan door verlaging van het aantal fte's. Het oorspronkelijke heroverwegingsvoorstel was om die financiële ruimte dan in **2014** te laten vrijvallen ten gunste van het gemeentebudget. Op basis van amendement 6 van GBO is echter besloten om de bezuiniging op fte's één jaar later te laten ingaan; in de meerjarenraming moet er dus ook vanuit gegaan worden dat die vrijvallende financiële ruimte van € 136.000 pas in **2015** ten gunste van het gemeentebudget zal vrijvallen.

De overige in 2015 t/m 2017 geraamde voordelen t.g.v. van vermindering van personeel (€ 333.000; zie overzicht dekkingsmiddel, B. structureel) blijven bestemd ter dekking van kapitaallasten van de nieuwe huisvesting maar schuiven ook een jaar op, dus naar de periode 2016 t/m 2018.

Verder was in het oorspronkelijke krediet € 2,6 miljoen opgenomen voor een overdekte parkeervoorziening. De hieruit voortvloeiende kapitaallasten zouden € 141.292 bedragen. Op 29 mei 2012 heeft de raad besloten (geen wensen en bedenkingen; 12RB000060) om 54 parkeerplaatsen te kopen en vanaf 2014 110 plaatsen te huren. De jaarlijkse lasten van deze koop en huur, inclusief servicekosten, bedragen € 180.179. De dekking van dit bedrag gebeurt als volgt:

- inzet structurele financiële ruimte van € 141.292 van het huis der gemeente;
- het resterende structurele bedrag van € 38.887 zal gedekt moeten worden door verwerving van structurele inkomsten uit het parkeren, waarvoor nog nadere voorstellen gedaan moeten worden (abonnementen, dagkaarten, etc.).

Hieronder op hoofdlijnen de geactualiseerde investeringsbedragen met bijbehorende kapitaallasten en de bijgestelde dekkingsmiddelen. Voor meer gedetailleerde financiële informatie verwijzen wij naar de vertrouwelijke financiële bijlage.

Investing en jaarlijkse lasten:

	<u>Investing</u>	<u>Kapitaallasten</u>
a-1 Investering gebouw, exclusief parkeerplaatsen P&R (22.530.000 – 2.600.000)	€ 19.930.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 1.083.000
a-2 Investeringsbedrag aankoop 54 parkeerplaatsen	€ 517.000	
- jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 40 jaar		€ 28.000
- jaarlijkse service en onderhoudskosten		€ 23.000
Huur 110 parkeerplaatsen, netto jaarlasten		€ 90.000
(129.000 – 39.000 te realiseren inkomen parkeren)		
(saldo netto lasten parkeren gelijk aan oorspronkelijke raming van 141.000)		
b. Inrichting	€ 1.120.000	
Jaarlijkse kapitaallasten bij afschrijving in 10 jaar		€ 142.000



c. Grondkosten	€ 1.550.000	
Alleen jaarlijkse rente,		€ 70.000
d. Diverse eenmalige kosten	PM	
Geen kapitaallasten (ineens ten laste van alg. reserve)		0
Totale investering	€ 23.117.000	
Totale jaarlijkse kapitaallasten		€ 1.436.000

Dekkingsmiddelen:

A. Eenmalige middelen, die via een bestemmingsreserve kapitaallasten worden omgezet in structurele dekkingsmiddelen:

1. opbrengst vrijkomende panden (na gereed nieuwbouw)	€ 6.500.000
2. bestemmingsreserve, gevormd t.l.v. algemene reserve (al beschikbaar)	€ 3.900.000
Totaal te vormen bestemmingsreserve kapitaallasten	€ 10.400.000

Deze middelen zullen worden gestort in een bestemmingsreserve dekking kapitaallasten. Met de rente over deze reserve en jaarlijkse bijdragen uit de reserve zal -gedurende 40 jaar (gebouw), resp. 10 jaar (inventaris)- een deel van de jaarlijkse kapitaallasten worden gedekt.

Dit levert een jaarlijks dekkingsmiddel op van € 658.000

B. Structureel:

1. efficiencyvoordeel op Personeelsbudget (na gereed nieuwbouw)	€ 333.000
Oorspronkelijk € 469.000 minus 136.000 1 ^e stap terugbrengen formatie (2015), is € 333.000, welk bedrag volgens de aangepaste planning van amendement 6 stapsgewijs in de volgende jaren beschikbaar zal komen:	
2016	€ 144.000
2017	€ 94.000
2018	€ 95.000
Totaal	€ 333.000

2. structurele financiële ruimte in begroting	€ 445.000
---	-----------

Beschikbare en toekomstige structurele financiële ruimte voor de kap. lasten **€ 1.436.000**



Beschikbaar gestelde deelenkredieten

In maart 2008 is bij de 8^e begrotingswijziging 2008 een eerste deelenkrediet beschikbaar gesteld voor de inhuur van een projectmanager € 200.000

Begin 2011 is bij de 5e begrotingswijziging 2011 een tweede deelenkrediet beschikbaar gesteld voor voorbereidingskosten, e.d. van afgerond € 1.359.000

Totaal geopende kredieten € 1.559.000

In de bij dit raadsvoorstel behorende begrotingswijziging is een totaalkrediet voor de nieuwe huisvesting opgenomen van € 23.117.000, minus de reeds geopende voorbereidingskredieten van € 1.559.000, is per saldo € 21.558.000

De eerste afschrijving vindt pas plaats in het eerste volle jaar na opleving van het gebouw. Tot die tijd hoeft dus alleen met rentelasten over de werkelijke uitgaven rekening te worden gehouden.

Het college heeft besloten de besparing door een lagere opdrachtsom voorlopig te reserveren voor de eerder genoemde procedurele/planning risico's binnen het project.

Opbrengst vrijkomende panden

Onderdeel van de dekking wordt gevormd door de opbrengsten uit de vrijkomende panden. Er worden op dit moment een aantal onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijkheden van verkoop, verhuur of herontwikkeling van de vrijkomende panden in Elst en Andelst. De mogelijkheden van het gemeentehuis in Elst worden uitgewerkt in een aantal concrete scenario's en doorgerekend op basis van de nota van uitgangspunten voor Elst Centrum. Het college verwacht u hierover uiterlijk eind april nader over te kunnen informeren.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de wnd. burgemeester,

Th.M.M. Hoex

R.T. Metz

Relevante stukken

1. Concept aannemingsovereenkomst inzake HdG te Elst d.d. 20 maart 2013
2. Memo optimalisatie bouw HdG d.d. 20 maart 2013
3. Geactualiseerd financieel overzicht Huis der Gemeente d.d. maart 2013.

Portefeuillehouder: R.W. Mooij

Behandelend teammanager voor technische vragen: mevr. S. Voets, tel.: (0481) 362300,
email: s.voets@overbetuwe.nl

