

Raadsvoorstel

Opsteller

Verkerk, Hans

Vergadering van

18 oktober 2022

Kenmerk

Z/21/019251 / D/22/075692

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Verkeer en Vervoer

Onderwerp

Extra krediet project Rembrandtbrug

Samenvatting

De financiële haalbaarheid van het project Rembrandtbrug staat onder druk. Oorzaken hiervan zijn de (uitzonderlijke) stijging van de prijzen van vastgoed, bouw- en grondstoffen, energie, een hoge inflatie en oplopende rente. De prijsstijgingen zijn het gevolg van Covid, geopolitieke conflicten (o.a. Oekraïne), krapte op de woningmarkt en wereldwijde achterstanden qua productie-/transport van grondstoffen. Goed projectmanagement en diverse ontwerp-optimalisaties hebben jammer genoeg niet kunnen voorkomen dat er nu een financieel tekort van 9,8 miljoen euro is. Ten behoeve van een dekkende financiering van het project wordt een aanvullend budget gevraagd.

Gevraagd besluit

1. Ten behoeve van de realisatie van het project Rembrandtbrug het projectbudget te verhogen met de € 9.810.000 en de financiële gevolgen te verwerken in de begroting en meerjaren-investeringsplanning. Het totale projectbudget wordt zodoende € 31.365.000 en is de financiële dekking voor het dragen van alle projectkosten door de gemeente.
2. Het College opdracht te geven om de raad voor het besluit tot gunning van het werk aan de aannemer een voorstel te doen voor het beschikbaar stellen van aanvullend krediet (zoals bedoeld in beslispunt 1), inclusief rapportage van alle kosten en risico's en kansen.
3. Het college opdracht te geven om de raad jaarlijks in april voor dit project een financiële voortgangsrapportage en doorkijk op de dekkingsgraad van het krediet te presenteren.

Inleiding**Waarom wordt dit voorstel nu voorgelegd?**

De financiële haalbaarheid van het project staat al ruim een jaar onder druk. Het college heeft de gemeenteraad hier reeds middels een raadsinformatiebrief op 21 december 2021 (D/21/045646) en middels een memo (addendum op Keuzeknoppen voor bestuursvorming d.d. 29 april 2022) over geïnformeerd.

Na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan begin 2022 kan nu het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad. Omdat de raad bevoegd gremium is, behoort de raad geïnformeerd te worden over de actuele stand van zaken en de financiële haalbaarheid van het project c.q. vast te stellen bestemmingsplan.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan verklaart de raad dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is en dat

aan het vaststellingsbesluit een dekkend budget ten grondslag ligt. De planologisch juridische voorwaardelijkheid tussen een dekkend budget en vaststelling van het bestemmingsplan blijkt voldoende uit relevante gerechtelijke uitspraken.

Een andere reden voor de timing van dit voorstel is dat een zogenaamd 'onteigeningsbesluit' door de raad wordt voorbereid. Een dergelijk besluit is noodzakelijk om alle gronden voor het project tijdig in eigendom te verkrijgen. Het juridisch zware middel van onteigening wordt alleen ingezet voor die percelen waarover na jarenlange minnelijke onderhandeling geen overeenstemming tot aankoop is bereikt. Tijdens de minnelijke onderhandelingen geeft het een welkome indruk van geloofwaardigheid en doorzettingskracht. Ook voor het nemen van dit 'onteigeningsbesluit' is het voorwaardelijk dat de raad een dekkend projectbudget beschikbaar heeft gesteld omdat je als gemeente daarmee aantoont dat het te onteigenen vastgoed kan worden onteigend en gefinancierd.

Toelichting op de prijsstijgingen

In het project worden we geconfronteerd met een aantal zeer nadelige economische trends, al zichtbaar in het afgelopen jaar, zeer versterkt in de afgelopen maanden. Tot eind 2021 kon een financiële tegenvaller op het ene planonderdeel vaak nog worden weggestreept tegen een meevaller op een ander planonderdeel. In het eerste kwartaal van 2022 moest de vervelende conclusie worden getrokken dat de nieuwe ramingen voor de aanleg van de brug/infrastructuur en vastgoedaankopen overall fors hoger uitvallen. Het effect van de prijsstijgingen in de vastgoedmarkt is nog groter dan verwacht. De sterk gestegen kosten van bouwkundige aanpassingen van bedrijfspanen leiden automatisch tot hogere vergoedingen voor schadeloosstelling aan de bedrijfseigenaren. De prijsstijgingen in de bouw- en grondstoffen markt zijn sterk en blijvend, zullen na een kleine afvlakking hoogstwaarschijnlijk niet meer teug keren naar 'het oude niveau'.

Hieronder per thema / onderdeel een korte duiding van de trends.

Grond-, weg- en waterbouw;

Uitzonderlijke prijsstijgingen in grondstoffen (beton, asfalt, brandstof), explosief versterkt door de Oekraïne-oorlog en andere geopolitieke ontwikkelingen.

Nieuwe Rembrandtbrug;

Zeer uitzonderlijke prijsstijgingen in staal, oorzaken idem dito, zie afbeelding.

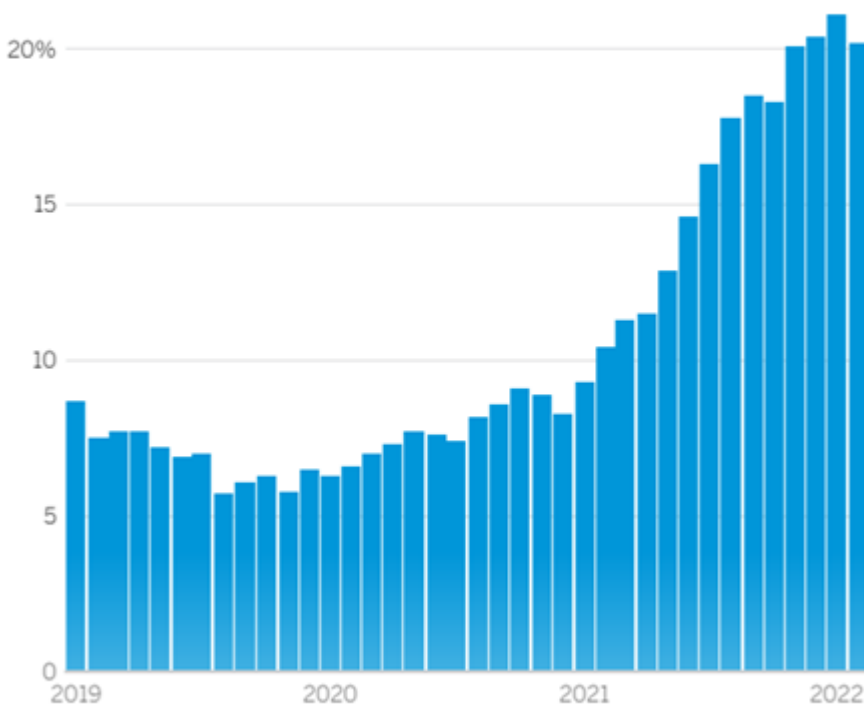
Staalprijsindex



Vastgoed;

- Een heel uitzonderlijke vastgoedmarkt, zowel woningen als bedrijfstvastgoed, zie afbeelding hieronder.
- Zeer grote prijsstijgingen, ook grote schaarste op de Woerdense markt voor onroerendgoedgebeleggingen.

Prijswontwikkeling ten opzichte van een jaar eerder vanaf 2019
Klik [hier](#) voor een overzicht vanaf 2007



© de Volkskrant. Bron: CBS, Kadaster

Scenario's

Naar aanleiding van de bekende grote uitdaging op de financiële haalbaarheid van het project, heeft het projectteam in de periode dec '21 – feb '22 alle schets- en voorlopige ontwerpen kritisch getoetst. Het doel was om de efficiëntie te vergroten, te bezuinigen waar kan, evenwel met behoud van de door de raad uitgesproken (beeld)kwaliteit en ambities. Het resultaat is positief; het ontwerp is geoptimaliseerd, nog logischer en integraler, en daardoor ook iets goedkoper. Eind april '22 is van het nieuwe ontwerp een geactualiseerde SSK kostenraming gemaakt. Onderdeel van deze kostenraming is ook de doorrekening van de door het IPM-team geactualiseerde objectgebonden projectrisico's. Alhoewel de geactualiseerde projectrisico's en de efficiëncyslag in het ontwerp hebben geleid tot een kostenbesparing, blijft er een groot tekort van EUR 9,8 mln. door de externe exogene factoren zoals de beschreven prijswontwikkelingen.

Participatieproces

niet van toepassing

Wat willen we bereiken

- Door aanvulling van het projectbudget met EUR 9.810.000,-- de beschikking krijgen over een totaal dekkend projectbudget van EUR 31.365.000,--.
- Met de voorwaardelijke zekerheid van een beschikbaar dekkend projectbudget, de raad direct opvolgend het bestemmingsplan Rembrandtbrug laten vaststellen op 1 december 2022.
- Met de voorwaardelijke zekerheid van een beschikbaar dekkend projectbudget, zo nodig de raad in 2023 een oteigeningsbesluit laten nemen ten behoeve van de tijdige aankoop van de benodigde gronden voor realisatie van het project.
- Het realiseren van de Rembrandtbrug en bijbehorend tracé zoals besloten door de raad op 15 oktober 2020, inclusief de door de raad uitgesproken (beeld)kwaliteit en ambities.

Wat gaan we daarvoor doen

- Het lopende intensieve proces van aankoop van woningen en bedrijven vervolgen, met als inzet om zoveel mogelijk eigendommen in minnelijk overleg aan te kopen.
- Continue te blijven werken aan het draagvlak voor het project, o.a. door na vaststelling van het bestemmingsplan alle stakeholders weer uitgebreid te informeren over de inhoud van het plan en het proces.
- De voorlopige ontwerpen voor de nieuwe brug en de nieuwe infrastructuur uit te werken tot definitieve ontwerpen. Hierbij sturen we op het beschikbare budget, beheersing van de risico's en mogelijke besparingen. Onderdeel van deze ontwerpstep is ook het verkrijgen van herbevestigd commitment van professionele stakeholders als waterschap, provincie en ODRU. Onderdeel is ook het nauw betrokken houden en participeren van alle interne vakcollega's.
- De prijsontwikkelingen in de markt monitoren en deze inzichten te gebruiken voor een financieel slimme timing van de aanbesteding van het project aan een aannemer. Op deze wijze kunnen extra prijsstijgingen wellicht vermeden worden of van prijsdalingen worden geprofiteerd.

Argumenten

1. *Ten behoeve van de realisatie van het project Rembrandtbrug het projectbudget te verhogen met de € 9.810.000 en de financiële gevolgen te verwerken in de begroting en meerjaren-investeringsplanning. Het totale projectbudget wordt zodoende € 31.365.000 en is de financiële dekking voor het dragen van alle projectkosten door de gemeente.*
 - a. Met het extra budget het tekort op het huidig projectkrediet aanvullen.
2. *Het College opdracht te geven om de raad voor het besluit tot gunning van het werk aan de aannemer een voorstel te doen voor het beschikbaar stellen van aanvullend krediet (zoals bedoeld in beslispunt 1), inclusief rapportage van alle kosten en risico's en kansen.*
 - b. Het besluit tot gunning van het werk aan een aannemer door het college is de finale grote onomkeerbare beslissing in het project. De raad wordt vooraf een voorstel gedaan voor het beschikbaar stellen van het aanvullend krediet ad EUR 9.810.000, vergezeld van een complete financiële verantwoording.
3. *Het college opdracht te geven om de raad jaarlijks in april voor dit project een financiële voortgangsrapportage en doorkijk op de dekkingsgraad van het krediet te presenteren.*
 - c. Op deze wijze houdt de raad goede voeling met de projectfinanciën.

Kanttekeningen, risico's en alternatieven

Kanttekeningen

Het prijspeil van de SSK-raming voor de aanleg van de brug en de nieuwe infrastructuur is 1 oktober 2022. Het prijspeil van de vastgoedraming is ook 1 oktober 2022.

De gehanteerde rekenrente voor de gemeentelijke exploitatielasten is 1.5%. De reële rente is nu hoger en kan doorstijgen. Een stijging van 1 procentpunt betekent jaarlijks circa EUR 240.000,-- extra rentelasten.

Risico's

De aanleiding voor dit voorstel tot aanvulling van het projectbudget zijn diverse exogene ontwikkelingen op de wereldmarkten en op het geopolitieke toneel. Deze risico's kunnen niet worden beheerst door de gemeente, het college of

het projectteam. Het blijvend en verhevigd optreden van onderstaande ontwikkelingen heeft een negatieve impact op de financiële haalbaarheid van het project;

- Prijsstijgingen voor grondstoffen, bouwstoffen en brandstoffen.
- Prijsstijgingen in de vastgoedmarkt.
- Stijgingen van de rente, toenemende financieringskosten en indexering.
- Hoge inflatie, en daarmee stijging van personeelskosten.

Wel kunnen we er zo verstandig mogelijk mee om gaan en onze plannen of planning op afstemmen.

Alternatieven

Op basis van de huidige ontwerpen en ruimtelijke ambities zijn geen op dit moment geen extra bezuinigingen mogelijk. Het loslaten van ambities, bijvoorbeeld het weglaten van de wadi-groenstrook of de vrijliggende fietspaden, leidt wel tot bezuiniging. Een deel van die bezuiniging wordt dan evenwel weer teniet gedaan door de extra kosten van aanpassing van ontwerpen en bestemmingsplan of een gewijzigde herstart van de aankooponderhandelingen. Bij de uitwerking van het ontwerp blijven we uiteraard zoeken naar optimalisaties

Financiële gevolgen van het voorgestelde besluit

In onderstaande afbeelding is de ontwikkeling en opbouw van de Projectraming Rembrandtbrug weergegeven.

projectraming Rembrandtbrug			
	Raadsbesluit 20R.00783 oktober 2020	Indexering prijsstijgingen '20 juni 2021	Raadsvoorstel december 2022
	prijspeil 1.1.2020	prijspeil 1.1.2021	prijspeil 2022
Vastgoed investeringen (netto: aankoop + schadeloosstelling - restwaarde grond)	9.000.000	9.630.000	13.800.000
nieuwe brug, 2x rotondes, nieuwe ontsluiting over BWW	8.500.000	8.550.000	11.900.000
reservering Aanpak kruising Hollandbaan - Molenvlietbaan	1.100.000	1.110.000	1.800.000
historische voorbereidingskosten	865.000	865.000	865.000
kosten planvoorbereiding (gemeente + adviseurs)	3.000.000	3.000.000	3.000.000
-/- externe financiering (bijv. subsidie, PPS, kostenverhaal, opbrengst gebiedsontwikkeling)	1.600.000-	1.600.000-	-
Totaal budget netto:	20.865.000	21.555.000	31.365.000
Verschil:		690.000	9.810.000

Doorrekening van de aanvulling van het projectbudget met EUR 9.810.000,-- leidt vanaf 2028 tot een verhoging van de jaarlijkse exploitatielasten van circa EUR 333.000,--.

Dit is gebaseerd op de huidige projectplanning en – jaarschijven van de investeringen, met een annuïtaire rekenrente van 1.5%.

Doorrekening van de aanvulling van het projectbudget met EUR 9.810.000,-- leidt tot verhoging van de schuldquote van de gemeente met ca. 7%.

De projectraming bestaat uit zes hoofd-planonderdelen, zie afbeelding hierboven. Hieronder een korte duiding bij de systematiek.

- De onderlegger voor de vastgoedraming is een actuele raming van alle kosten voor aankoop van de benodigde woningen en bedrijven, gebaseerd op de laatste taxaties en schadeloosstellingsberekeningen.
- De onderlegger voor de kostenramingen voor de nieuwe brug, rotondes en infrastructuur is een actuele SSK kostenraming.
- Voor de aanpak van de kruising Hollandbaan – Molenvlietbaan is een geactualiseerde kostenraming gemaakt. In Q4 2022 wordt het onderzoek naar de oplossingsrichting afgerond.
- Het is te optimistisch om te blijven rekenen op een substantiële medefinanciering door externe partijen. Daarom zijn de inkomsten uit subsidies afgewaardeerd naar nul. Vanzelfsprekend blijft de inzet op toekenning van subsidies hoog in de komend jaren.

De geraamde bedragen van de planonderdelen kunnen niet worden aangemerkt als afzonderlijke deelbudgetten. Binnen het totale projectbudget ad EUR 31.365.000,-- blijft het vanwege alle externe onzekerheden nodig om een meevaller op het ene planonderdeel te kunnen verrekenen met een tegenvaller op het andere planonderdeel.

Communicatie

Het raadsbesluit zal via de volgende kanalen worden bekend gemaakt:

- persbericht aan de media
- publicatie op het projectplatform www.brugwoerdenwest.nl
- gemeentelijke social media (Twitter, Instagram, Facebook)
- publicatie Woerdense Courant

Vervolgproces

Direct na het beschikbaar stellen van het benodigde extra projectbudget middels voorliggend voorstel kan het bestemmingsplan Rembrandtbrug worden vastgesteld door de raad. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt officieel ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift. Alle stakeholders worden ook geïnformeerd via de hierboven vermelde kanalen.

Het projectteam gaat door met de (grond)verwerving, werkt de ontwerpen verder uit naar definitieve ontwerpen van de brug en infrastructuur en bereidt de aanbesteding voor.

Bevoegdheid raad

Het betreft hier zowel de kaderstellende bevoegdheid van de raad als ook het budgetrecht van de raad (artikel 189 Gemeentewet e.v.) en de algemene bevoegdheid tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente (art. 108 juncto art. 147 Gemeentewet).

Bijlagen

Raadsbesluit D/22/075694
