
Gemeenteraad

Portefeuillehouder: Michiel Wouters

Van team: Directie

Adviseur: Fred Ruiten

E-mail: f.ruiten@denhelder.nl

Classificatie: **Openbaar**

Kenmerk: **2021-036075**

Begrotingswijziging: **Ja**

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen voor de realisatie van het stadhuis op Willemsoord

Publiekssamenvatting:

De gemeenteraad heeft op 25 februari 2019 besloten een gemeentehuis te realiseren op Willemsoord. Daarvoor is een krediet van € 24,8 miljoen beschikbaar gesteld. Bij de aanbesteding blijken de kosten voor deze investering door de recente ontwikkeling van de kosten op de grondstoffenmarkt en in de bouw sterk gestegen te zijn. Een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen is daarom nodig. Aan de andere kant dalen de rentelasten. De exploitatielasten van de huisvesting blijven binnen het door de raad vastgestelde exploitatiebudget.

Geadviseerd besluit

1. een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen beschikbaar te stellen voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis op Willemsoord

Raadsvoorstel:

Aanleiding en context

Op 25 februari 2019 heeft de raad besloten een investeringskrediet beschikbaar te stellen van afgerond € 15,8 miljoen voor de permanente realisatie van een stadhuis voor de backoffice, frontoffice en het bestuursdomein op Willemsoord 66 en 72 (scenario 3 - permanent) en daarnaast een bijdrage te doen in de investering/activa van Willemsoord B.V. ter hoogte van afgerond € 9,0 miljoen; totaal voor afgerond € 24,8 miljoen (RB19.0004). Deze bedragen zijn zowel voor de investeringen als de bijkomende bijzaken als begeleiding, bouwleges, rente, inrichting etc. Daarbij heeft Zeestad de opdracht gekregen de aanbesteding en realisatie van deze investering te doen.

Inmiddels is het proces zover dat op de aanbesteding drie biedingen zijn ontvangen. Aan vijf aannemers is een aanbieding gevraagd; twee daarvan hebben niet ingeschreven wegens een volle orderportefeuille. De drie ontvangen inschrijvingen vallen allemaal hoger uit dan de ramingen van Zeestad. De belangrijkste oorzaken daarvoor zijn de recente sterke stijging van de kosten van de grondstoffen (de afgelopen maanden meer dan 30 procent), de stijging van de loonkosten in de bouwsector als gevolg van een nieuwe CAO en de sterk aangetrokken markt voor de bouw. Van de drie aanbiedingen is er één die duidelijk het voordeligst is. Maar ook bij deze aanbieding komen de kosten hoger uit dan begroot. Zeestad verwacht door verdere besprekingen over optimalisaties € 1 miljoen te kunnen besparen, maar dan resteert nog een overschrijding van de beschikbare aanneemsom van € 1,9 miljoen. De vraag aan de raad is om een aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Deze hogere investeringskosten leiden tot hogere afschrijvingskosten. Dit wordt gecompenseerd door de daling van de rente. Daardoor worden de kapitaallasten van de investering in het stadhuis weer lager. Deze effecten zijn zodanig dat de huisvestingslasten per saldo niet stijgen.

Doelen en resultaten

De raad heeft besloten een nieuw gemeentehuis te realiseren. Door de recente ontwikkelingen op de markt van grondstoffen, een loonkostenstijging in de bouwsector door een nieuwe CAO en door de aangetrokken markt voor de bouw, is het beschikbare krediet niet toereikend. Door vaststelling van een verhoogd krediet kan de realisatie van het gemeentehuis plaatsvinden. Door de daling van de rente die ook heeft plaatsgevonden blijft het beschikbare exploitatiebudget toereikend.

Kaders en omstandigheden

De raad heeft besloten een gemeentehuis te realiseren op Willemsoord (RB19.0004) en heeft daarvoor het benodigde krediet vastgesteld. Door de omstandigheid dat de kosten voor deze investering zijn toegenomen door de ontwikkelingen op de markt, is een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen benodigd.

De ontwikkeling van de rente is zodanig dat dit kan plaatsvinden zonder dat het benodigde exploitatiebudget hoeft te worden verhoogd.

Argumenten en alternatieven

De ontwikkeling op de markt van grondstoffen is beïnvloed door de sterke economische opleving nu de coronacrisis over zijn hoogtepunt heen is. Iets vergelijkbaars doet zich voor bij alle partijen betrokken bij de bouw: zij hebben te maken met krapte op de arbeidsmarkt, hogere loonkosten door een nieuwe CAO en onzekerheid over de verdere kostenontwikkeling van de grondstoffen. Een hoger benodigd investeringskrediet is daarvan het gevolg.

Het programma van eisen gaat uit van een doelmatige opzet en inrichting. Het schrappen van voorzieningen is daardoor geen reëel alternatief.

Een alternatief is het niet laten doorgaan van de bouw. Daarmee zijn de investeringen en kosten die reeds gemaakt zijn verloren en wordt niet voldaan aan het besluit van de raad van 25 februari 2019 als uitkomst van het scenario-onderzoek voor een gemeentehuis.

Bestuurlijke vernieuwing

Over de totstandkoming van een nieuw gemeentehuis is de afgelopen tijd veel gediscussieerd, zowel in de raad als daarbuiten. Met het besluit van 25 februari 2019 als uitkomst van het scenario-onderzoek heeft de gemeenteraad een duidelijke keuze gemaakt. Ook de bezwaren die daarna zijn ingediend hebben niet geleid tot een andere uitkomst. De ontwikkeling van de kosten is logisch gevolg van de ontwikkelingen op de markt en hangt niet samen met nieuwe beleidsmatige keuzes.

Duurzaamheid

De eisen die aan het nieuwe gemeentehuis zijn gesteld zijn sterk gericht op duurzaamheid. Het hergebruik van de oude gebouwen bij de verbouwing in plaats van sloop of nieuwbouw op een andere locatie past binnen een circulaire aanpak. Daarbij zijn hoge eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee aan de uitstoot van CO2.

Financiële consequenties

De financiële consequenties zijn:

a. Het investeringskrediet wordt met € 1,9 miljoen verhoogd van (€ 15,8 en € 9 miljoen is) € 24,8 miljoen naar € 26,7 miljoen.

b. De exploitatielasten worden als volgt beïnvloed (vanaf 2024):

= de afschrijvingslasten stijgen met (€ 1,9 miljoen/40 jaar is) € 47.500 per jaar;

= de rentelasten stijgen met (0,5% van € 1,9 miljoen is) € 8.500 (aflopend door de jaarlijkse afschrijving);

= de rentelasten over het eerder vastgestelde krediet voor de meerjarenbegroting 2022-2025 dalen met (0,5% over 24,8 miljoen min verwachte opbrengst Bijlweg van € 2,5 miljoen is) € 111.500.

In totaal dalen de exploitatielasten door deze extra investering en de lagere rentelasten dus per saldo met € 55.500 jaarlijks vanaf 2024.

Het exploitatielastenbudget is eerder ook al verlaagd door een aantal mutaties: een eerdere rentedaling van 0,75% (van 1,75% naar 1%), iets andere daadwerkelijk gerealiseerde mutaties in de reserve huisvesting en de aanpassing van de kosten van huur. De verwachte huisvestingslasten met de nu voorgestelde mutaties komen uit op € 1.522.000 vanaf 2024. Daarmee blijven de exploitatielasten binnen het door de raad vastgestelde exploitatiebudget van € 1.644.000.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het aangevulde krediet kan definitieve gunning plaatsvinden en kan gestart worden met de daadwerkelijke (ver)bouw.

Communicatie

Een persbericht zal worden gemaakt om duidelijk te communiceren over dit voorstel.

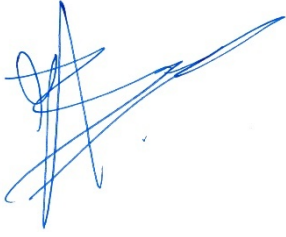
Den Helder, 10 augustus 2021

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
J.A. (Jan) de Boer MSc.

secretaris
R.M. (Robert) Reus





Raadsvergadering d.d.	6 september 2021
Besluit nummer	2021-036075
Onderwerp	Voorstel tot het vaststellen van een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen voor de realisatie van het stadhuis op Willemsoord

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 10 augustus 2021,

besluit:

1. een aanvullend krediet van € 1,9 miljoen beschikbaar te stellen voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis op Willemsoord

Aldus besloten in de raadsvergadering van 6 september 2021