

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 29 juni 2021
Registratie nummer	: GZDGWB/
Voorstelnummer	: RV2021/071
Portefeuillehouder	: Sietske Klein – de Jong
Bijlage(n)	: Exploitatieberekening scenario's (vertrouwelijk) Investeringsbegroting nieuwe werf (vertrouwelijk)
Onderwerp	: Kredietaanvraag project gemeentewerf en provinciesteunpunt Rumpt

Onderwerp

Kredietaanvraag project gemeentewerf en provinciesteunpunt Rumpt

Beslispunten

1. Een krediet beschikbaar te stellen van €8.385.328,- ten behoeve van het realiseren van het project gemeentewerf te Rumpt.
2. De bestemmingsreserve Dekking Afschrijving Werf in te stellen en de netto-opbrengst, zijnde de verkoop van de panden minus kosten en de inzet van de reserve gebouwen, van €1.989.241,- hieraan toe te voegen.
3. De geheimhouding met betrekking tot de bijlagen "Exploitatieraming scenario's" en "Investeringsbegroting nieuwe werf" op grond van bepaalde in artikel 25, lid 2 en 3 Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 10, lid 2, sub b(de financiële belangen van de gemeente) Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.

Inleiding

In de informatienota aan uw raad van 26 januari 2021 hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken van het project gemeentewerf en provinciesteunpunt. Op dinsdag 6 april 2021 zijn de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken gepresenteerd in de Beeldvormende Raadsvergadering.

In dit raadsvoorstel geven we nogmaals kort een weergave van de stand van zaken tot heden en geven wij onze motivering voor de kredietaanvraag.

De afgelopen 2 jaar heeft de gemeente West Betuwe de mogelijkheden verkend voor de realisatie van een nieuwe gemeentewerf aan de Boutensteinseweg 4 in Rumpt. Op deze locatie bevindt zich momenteel een steunpunt van de provincie Gelderland.

In januari 2020 is uw raad geïnformeerd over een mogelijke samenwerking met de provincie Gelderland, inzake de realisatie van een nieuwe gemeentewerf en provinciesteunpunt op het terrein van de provincie aan de Boutensteinseweg in Rumpt.

Op 27 januari 2020 is er een intentieovereenkomst gesloten tussen de Provincie Gelderland en de Gemeente West Betuwe. In deze overeenkomst wordt door beide partijen de intentie uitgesproken om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van een nieuw

steunpunt en een nieuwe gemeentewerf op de beoogde locatie Boutensteinseweg 4 te Rumpt, die technisch, financieel, ruimtelijk en qua eigendom/gebruik haalbaar is voor beide partijen.

Samenwerkingsovereenkomst

De kaders en hoofdlijnen van de samenwerkingsovereenkomst met de provincie hebben wij inmiddels vastgesteld; dit geldt ook voor de provincie Gelderland. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn wij het volgende overeengekomen:

- Het Programma van Eisen (PvE)
- Het totale investeringsvolume én de bijbehorende exploitatielasten
- Een verdeling van de kosten tussen beide partijen
- Overeenstemming over gedeeld eigendom van het gebouw, de grond en de opstallen
- Overeenstemming over de samenwerking in de beheersfase.

Nieuwbouw werf in Rumpt

Uitgangspunt voor de gemeente voor het onderzoeken van nieuwbouw in Rumpt, is dat de huidige situatie op de bestaande werven te Heukelum en Geldermalsen ongewenst is. Vanuit de ambitie van het Samen West Betuws Werken hebben wij een sterke wens voor één centrale gemeentewerf. De huidige werven liggen ver bij elkaar vandaan, wat de samenwerking en efficiëntie niet ten goede komen.

De 2 huidige gemeentewerven in Heukelum en Geldermalsen zijn bovendien verouderd en niet duurzaam en lopen tegen de grenzen aan wat betreft Arbo wet- en regelgeving.

Uitbreidingsmogelijkheden op de beide locaties zijn er niet of nauwelijks.

Wij kiezen voor één nieuwe duurzame, energiezuinige en toekomstbestendige gemeentewerf die wij kunnen realiseren op een strategisch en operationeel gunstige locatie in het hart van de gemeente West Betuwe. De locatie in Rumpt is hiervoor erg geschikt. Deze locatie ligt centraal in de gemeente, niet in de buurt van woningen en nabij goede uitvalswegen.

De Boutensteinseweg is ingericht als 60 km weg. Door diverse snelheid belemmerende maatregelen is de afgelopen periode de snelheid van het verkeer op deze weg behoorlijk afgeremd. Samen met de provincie zijn onderzoeken gaande om het (A2) sluisverkeer verder terug te brengen. Dit is een doorlopend proces. Vanaf de N327 tot aan de sportvelden ligt al een vrij liggend tweerichtings fietspad. Het is de bedoeling om dit fietspad door te trekken naar de gemeentewerf.

De provincie rijdt met bedrijfswagens die ook mee naar huis genomen worden. Aangezien het hier een gemeenteweg betreft en de gemeente het meeste gebruik van deze faciliteit zal maken, zullen de kosten vermoedelijk grotendeels voor rekening van de gemeente komen. Over de (co)financiering van de uiteindelijke oplossing zijn wij in gesprek met de provincie.

Evenals bij het project (T)huisvesting is er een nauwe relatie tussen de huisvesting van de buitendienst en het transitieprogramma Samen West Betuws Werken.

Wij zijn ervan overtuigd, dat de nieuwe huisvesting een positieve uitwerking heeft op zowel de samenwerking binnen het team van de buitendienst als die tussen dit team en de overige delen van de organisatie.

De locatie in Rumpst is eigendom van de provincie Gelderland. Zij zijn voornemens het huidige steunpunt aan de Boutensteinseweg 4 in Rumpst te renoveren/vernieuwen. Wij beschouwen dit project tevens als een kans en investering om de samenwerking met de provincie Gelderland te versterken.

Na het sluiten van de intentieovereenkomst is gestart met een werkgroep voor het opstellen van het Programma van Eisen (PvE). Deze werkgroep is gevormd door medewerkers van zowel de gemeente als de provincie.

Tevens hebben wij een werkgroep gevormd die heeft gekeken naar de wijze van samenwerking in de eigendomssfeer (grond, opstallen) en in de beheersfase (gezamenlijk gebruik, inkoop e.d.). De afspraken hierover worden bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst, met als uitkomst evenredige verdeling van de risico's en kosten voor beide partijen.

Ook is er overeenstemming met de provincie inzake de gezamenlijke financiering van de investeringskosten. Het aangevraagde krediet heeft alleen betrekking op het deel van de gemeente.

Scenario's

In onze verkenningen hebben wij ook gekeken naar de mogelijkheden om de beide bestaande werven te vernieuwen. Om het PvE te kunnen realiseren is ons gebleken dat beide locaties voor het grootste deel gesloopt en gesaneerd zullen moeten worden en vervolgens nieuwbouw gerealiseerd moeten worden. Hoewel deze variant initieel lagere kosten met zich meebrengt, zullen de jaarlijkse lasten hoger zijn dan de nieuwbouw van één nieuwe werf in Rumpst. Dit komt doordat bij een centraal gelegen werf substantiële besparingen zijn te realiseren als gevolg van efficiency, waardoor de nieuwbouw in Rumpst financieel aantrekkelijker is. Een voorzichtige schatting is dat het efficiencyvoordeel (reisuren, inzet arbeid en materieel, e.d.) op kan lopen tot ca. 77.000 euro per jaar.

Samenvatting

In dit raadsvoorstel stellen wij uw Raad voor een krediet beschikbaar te stellen van €8.385.328,- ten behoeve van het project Gemeentewerf Rumpst.

Besluitgeschiedenis

1. In januari 2020 is uw raad geïnformeerd over de plannen voor een nieuwe gemeentewerf en de mogelijke samenwerking met de provincie Gelderland
2. In januari 2021 is de raad d.m.v. een informatienota geïnformeerd over de stand van zaken van het project.
3. Op 28 januari 2020 ontving uw Raad de intentieovereenkomst door de gemeente West Betuwe en de provincie Gelderland.
4. Op 6 april 2021 is de raad middels een beeldvormende vergadering geïnformeerd over de stand van zaken ter voorbereiding op dit voorliggende raadsvoorstel.

Beoogd effect

Wij beogen met dit kredietvoorstel een duurzame en toekomstbestendige huisvesting voor de gemeentewerf te realiseren die bovendien aansluit bij het Samen West Betuws Werken. Tevens realiseren wij een sluitende exploitatie voor de nieuwe huisvesting van de gemeentewerf.

Argumenten

1.1 Met dit krediet kunnen we het ontwerp en de realisatie van de nieuwe gemeentewerf realiseren.

Wij kunnen met dit krediet de aanbesteding voor de ontwerpende partijen opstarten en deze partijen contracteren. Tevens kunnen wij opdracht geven aan een uitvoerende partij en het project volledig tot uitvoering brengen.

2.1 Het instellen van een bestemmingsreserve is een bevoegdheid van de Raad

Het instellen van de bestemmingsreserve Dekking afschrijving werf is een bevoegdheid van de Raad. Aangezien de verkoopopbrengst en kosten niet direct ten laste van het investeringskrediet gebracht mogen worden gezien de wettelijke regelgeving (BBV: Besluit begroten en verantwoorden) wordt ter dekking van de jaarlijkse afschrijvingslasten deze bestemmingsreserve ingesteld.

3.1 De bestaande budgetten bieden voldoende ruimte om de kosten van de nieuwbouw te rechtvaardigen.

De huidige exploitatielasten voor de beide werven gezamenlijk bedragen afgerond €88.000,- per jaar, waarmee in de Meerjarenbegroting rekening is gehouden. De nieuwe werf zal qua exploitatielasten afgerond €165.000,- per jaar bedragen. Wij realiseren echter een besparing van ca. €77.000,- per jaar als gevolg van efficiencyvoordelen. Deze voordelen zijn mede het gevolg van de samenwerking met de provincie.

De geraamde nieuwe exploitatielasten bedragen ca. €88.000,-, waarmee wij een sluitende exploitatie realiseren.

4.1 De realisatie van de nieuwe gemeentewerf is een verantwoorde keuze.

- De huisvesting wordt geconcentreerd op één locatie in plaats van de twee huidige locaties.
- De nieuwe huisvesting wordt sober, doelmatig, functioneel en toekomstbestendig.
- De nieuwe huisvesting wordt duurzaam conform wettelijke en beleidsmatige eisen.
- De nieuwe exploitatie is lager dan de huidige jaarlijkse lasten (incl. efficiencyvoordelen)
- De nieuwe huisvesting sluit aan bij het Samen West Betuws Werken.
- De nieuwe huisvesting biedt mogelijkheden tot nauwe samenwerking met de provincie Gelderland.
- De nieuwe huisvesting biedt het personeel adequate, veilige en moderne arbeidsomstandigheden.

Kanttekeningen

1.1 De investering legt een groot beslag op publieke middelen en kan de vraag oproepen of deze verantwoord is in een tijd van politieke discussie over 'financieel in evenwicht'.

In een tijd van financiële krapte en mogelijke bezuinigingen kan het investeren in nieuwe huisvesting publiek gevoelig liggen. Mede daarom gaan wij opzoek naar een andere wijze van financiering van de verbouwing met een zogeheten projectfinanciering, vergelijkbaar met het project (T)huisvesting. Daarmee realiseren we een sluitende exploitatie, waardoor het project juist bijdraagt aan 'financieel in evenwicht'.

Bovendien willen we de opbrengst van de verkoop van de huidige werven inzetten voor deze nieuwbouw.

Financiën

Bij de beeldvormende vergadering op 6 april 2021 hebben wij een toelichting gegeven op het project en u op hoofdlijnen geïnformeerd over de financiën ten aanzien van dit project. Inmiddels hebben wij aanvullende informatie tot onze beschikking met betrekking tot de aankoopwaarde van de grond in Rumpt. De eventuele saneringskosten voor de huidige werven zijn nog niet bekend. Nader onderzoek moet uitwijzen of en in welke mate de grond vervuild is. Wel hebben wij een ruwe inschatting gemaakt van deze kosten. Uit het eerdergenoemde aanvullend onderzoek zal moeten blijken of deze kosten naar boven of naar beneden bijgesteld moeten worden. Overigens zullen de saneringskosten op enig moment ook gemaakt worden indien de werven op hun huidige locatie worden vervangen door nieuwbouw.

Wij hebben niet alleen gekeken naar de investeringskosten, maar ook naar de exploitatielasten en hoe de kosten verdeeld worden tussen de gemeente en de provincie.

Ook willen wij inzicht geven in de verwachte efficiencyvoordelen in de bedrijfsvoering.

Onderstaand overzicht geeft inzicht in hoe het kantoor, de opstallen en de grond zijn verdeeld. Deze verdeling vormt de basis voor de kostenverdeling tussen gemeente en provincie.

Onderdeel	Opp.	Prov.	Gem.	Toelichting
Kantoorgebouw	1.508 m ²	27%	73%	Grootste deel voor gemeente vanwege grote multifunctionele ruimte bg.
Garage gemeente	630 m ²	0%	100%	Volledig gebruik gemeente
Garage provincie	270 m ²	100%	0%	Volledig gebruik provincie
Magazijn en opslag	180 m ²	17%	83%	Obv opgegeven behoefte (30m ² resp 150m ²)
Wasplaats	180 m ²	33%	67%	Obv opgegeven behoefte (40m ² resp 80m ²)
Zoutloods	600 m ²	67%	33%	1200 ton provincie vs 600 ton gemeente
Open loods/NaCl	2.532 m ²	42%	58%	Obv aantal te stallen voertuigen
Milieustraat en opslag bouwstoffen	1.203 m ²	0%	100%	Evt sporadisch gebruik provincie verrekenen in exploitatie.
Parkeerterrein	2.624 m ²	25%	75%	Gebaseerd op pve aantal parkeerplekken
Terrein overig	23.606m ²	38%	62%	Obv totaal gebruik aan opstallen
Verdeling Grond	28.723m²			Gelijk aan terrein, inclusief strook ambulancepost

Tabel 1: Kostenverdeling gemeente en provincie

De totale bouwkosten van het gehele project zijn geraamd op €12.348.846,-. Door het toepassen van bovenstaande verdeelsleutels komen we uit op een investering voor de gemeente van €8.385.328,-. Deze investering is inclusief de aankoop van (schone) grond.

De verkoopopbrengst en bepaalde kosten mogen door wet- en regelgeving (BBV) niet verrekend worden met het investeringskrediet. De geraamde verkoopopbrengst van de huidige werven (€2.500.000,-) en de dekking vanuit de bestemmingsreserve gemeentelijke gebouwen (€50.000,-) worden toegevoegd aan de bestemmingsreserve dekking afschrijving werf. Het afboeken van de boekwaarde van de huidige werven (€50.759,-) en de saneringskosten (€510.000,-) worden onttrokken uit deze reserve. Per saldo is netto €1.989.241,- beschikbaar voor de gedeeltelijke dekking van de afschrijvingslasten van de nieuwe werf.

Bovenstaande zal verwerkt worden in de Meerjarenbegroting 2023/2024.

Bij het scenario Opwaarderen worden, de niet te activeren kosten voor sanering (€510.000,-) ten laste gebracht van de reserve onderhoud gebouwen (€50.000,-) en ten laste van de algemene middelen (€460.000,-) gebracht.

De exploitatiekosten (incl. kapitaallasten) van de nieuwe werf ad €164.602,- kunnen gedekt worden uit het huidige budget van de werf (€87.682,-) en de verwachte efficiency voordelen op de bedrijfsvoering van de buitendienst (€76.920,-).

Nieuwbouw	
Investering	8.385.328
Opbrengst	-2.500.000
Boekwaarde	50.759
Saneringskosten	510.000
Inzet BR gebouwen	-50.000
Toevoeging BR dekking afschrijving	-1.989.241
Eenmalige last	
Exploitatiekosten	164.602
Efficiency voordeel	-/- 76.920
Totale jaarlijkse lasten	87.682

Tabel 2: investering en jaarlijkse lasten nieuwe werf Rumpst

Communicatie

Er zal bij aanvang van de ontwerpfase een communicatieplan/kalender worden opgesteld. Hierbij zal voldoende aandacht worden besteed aan omwonenden. Tevens zal de verkeersveiligheid een belangrijk punt van aandacht zijn.

Uitvoering/Planning

Bij een positief raadsbesluit willen wij zo snel mogelijk starten met de aanbesteding van de ontwerpende partijen en het ontwerptraject starten. Wij verwachten het ontwerp eind 2022 te kunnen afronden en de aanbesteding van de uitvoerende partij(en) te kunnen starten.

De uitvoeringsfase zal een groot deel van 2023 in beslag nemen. We streven ernaar om eind 2023 de nieuwe gemeentewerf en provinciesteunpunt te kunnen openen.

De globale planning ziet er als volgt uit:

2021 – medio 2022	Selecteren ontwerpende partijen en uitwerken ontwerp
2 ^e helft 2022	Selecteren uitvoerende partij(en)
2023	Realisatie nieuwe gemeentewerf en steunpunt.

Evaluatie

Wij zijn voornemens om de raad periodiek te informeren en verslag te doen van de voortgang van het planproces, het verloop van de financiën en de risico's.

Risicoparagraaf

Zodra de ontwerpende partijen geselecteerd zijn willen we een risico-inventarisatie opzetten. De risico's zullen gewaardeerd worden en er zullen beheersmaatregelen geformuleerd worden. In de kostenbegroting is een post onvoorzien opgenomen.

Hieronder hebben we de belangrijkste risico's op dit moment weergegeven:

Risico omschrijving	Soort Risico	Kans	Effect	Beheersmaatregel
Vervuilde grond huidige werven	Financieel	Hoog	Aanvullende kosten	Reserveren budget en uitvoeren bodemonderzoek.
Verkeersveiligheid	Kwaliteit	Middel	Weerstand inwoners	Inzet verkeerskundige in ontwerpfase. Passende verkeerskundige oplossing toepassen.
Markt uitvoerende partijen	Financieel/tijd	Middel	Hogere kosten, langere bouwtijd	In vroeg stadium marktverkenning uitvoeren. Rekening houden met aanbestedingsstrategie en post opnemen in begroting.

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, Karen Coesmans
de burgemeester, Servaas Stoop

Raadsbesluit

De raad van de gemeente West Betuwe;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 11 mei 2021,

besluit:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van €8.385.328,- ten behoeve van het realiseren van het project gemeentewerf te Rumpt.
2. De bestemmingsreserve Dekking Afschrijving Werf in te stellen en de netto-opbrengst, zijnde de verkoop van de panden minus kosten en de inzet van de reserve gebouwen, van €1.989.241,- hieraan toe te voegen.
3. De geheimhouding met betrekking tot de bijlagen "Exploitatieraming scenario's" en "Investeringsbegroting nieuwe werf" op grond van bepaalde in artikel 25, lid 2 en 3 Gemeentewet gelezen in samenhang met artikel 10, lid 2, sub b (de financiële belangen van de gemeente) Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 29 juni 2021, nummer 2021/071,

de griffier,
Hans van der Graaff

de voorzitter,
Servaas Stoop