

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 685599

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Emmen Vernieuwt

Aan de raad van de gemeente Emmen

ons kenmerk 19.013438	uw kenmerk	bijlage	behandeld door E. Kuipers
datum 29 januari 2020	telefoon 14 0591	fax	e-mail gemeente@emmen.nl
onderwerp Financiële stand van zaken Willinkplein-Zuid			

Geachte leden van de raad,

Het project Willinkplein-Zuid is, na jaren van voorbereiding, al geruime tijd in uitvoering. Zowel in het kader van de voorbereiding van het project, alsmede in de aanloop naar besluitvorming in 2017 en 2018, is de raad geïnformeerd over belangrijke stappen in het project. Dat heeft onder meer geleid tot vaststelling van de grondexploitatie Willinkplein-Zuid, en beschikbaarstelling van diverse investeringskredieten om de uitbreiding van de parkeergarage Willinkplein-Zuid, de aanleg van maaiveldparkeren en de herinrichting van de openbare ruimte in het gebied mogelijk te maken.

Voor wat betreft de herinrichting van de openbare ruimte Willinkplein Zuid is een (inmiddels definitief) ontwerp opgesteld, dat lopende het uitwerkingsproces meerdere malen is besproken met alle belanghebbenden. De afgelopen maanden is het inrichtingsplan verder uitgewerkt en doorgerekend. Op basis hiervan is geconstateerd dat de huidige kredieten niet toereikend zijn om het project goed af te kunnen ronden.

Het oplossen van het tekort binnen de huidige kredieten is dan ook onmogelijk zonder drastische keuzes te maken met vergaand kwaliteitsverlies tot gevolg. De gemeente maakt een bewuste keuze om op dergelijke belangrijke locaties in het stadscentrum kwaliteit te willen blijven leveren in het kader van onze beleidsdoelstelling van een aantrekkelijk stadscentrum als visitekaartje. Een dergelijke omvangrijke herinrichting wordt voor tientallen jaren aangelegd en moet passen deze beleidsdoelstelling. Deze nadrukkelijke wens om met elkaar de goede dingen te blijven doen, uit zich ook in de keuzes die we maken in het ontwerp voor de openbare ruimte.

Wij achten het van belang u tijdig te informeren, vooruitlopend op nadere besluitvorming door uw raad in het kader van de jaarrapportage Emmen Vernieuwt 2019, de actualisatie van de grondexploitaties, en het proces richting de Kadernota en de begroting 2021.



Oorzaken

De noodzaak voor extra middelen komt niet alleen voort uit de wens om kwaliteit te leveren maar kent meerdere oorzaken, die - voorzover toen bekend en voorzienbaar reeds als projectrisico onderkend en benoemd zijn in de op 16 mei 2019 aan uw raad toegezonden jaarrapportage Emmen Vernieuwt (EV) 2018. Andere kostenposten zijn het gevolg van het omgevingsproces, of worden veroorzaakt door extra maatregelen die genomen moe(s)ten worden tijdens de bouwfase. Onderstaand wordt een volledig beeld geschetst van de achtergronden.

1. Extra kosten als gevolg van lange voorbereidingstijd

Willinkplein Zuid is een uiterst complexe ontwikkeling met een (veel) langere voorbereidingstijd dan gebruikelijk. In de afgelopen 10 jaar zijn met meerdere partijen diverse plannen ontwikkeld die om allerlei redenen geen doorgang hebben gevonden. Als gevolg hiervan zijn de plan- en onderzoekskosten hoger dan gebruikelijk. Het in de grondexploitatie en overige budgetten opgenomen plankostenbudget is hierdoor niet toereikend.

Daarnaast zorgt de lange voorbereidingstermijn in de praktijk voor hogere kosten voor aanleg als gevolg van marktwerking, die niet in de kredieten kunnen worden opgevangen. De kredieten zijn namelijk niet geïndexeerd, terwijl de laatste jaren sprake is van hoge prijsstijgingen en indexeringen in de bouw. In de jaarrapportage EV 2018 is dit punt daarom reeds als risico benoemd.

2. Extra wensen uit het omgevingsproces

Vanuit ondernemersvereniging Vlinderstad is meerdere malen aangegeven dat een directe verbinding vanaf de Hondsrugweg naar de parkeerplaatsen op maaiveld een uitdrukkelijke wens is. Om die reden is lopende de planuitwerking besloten een extra ontsluitingsweg aan te leggen vanaf de Hondsrugweg naar de maaiveldparkeerplaatsen. De kosten van deze ingreep waren in de aanvankelijke raming van de projectbudgetten niet meegenomen.

3. Extra maatregelen tijdens de bouwfase.

Willinkplein-Zuid betreft een langdurig, complex project in het hart van het stadscentrum. Dat legt grote druk op de direct omwonenden en heeft grote effecten voor ondernemers in het centrum. Vanzelfsprekend wordt doorlopend met omwonenden en ondernemers overlegd om de overlast zoveel mogelijk te beperken. Dat heeft geresulteerd in een aantal maatregelen die weliswaar de overlast beperken, maar ook zorgen voor extra kosten. Hierbij valt te denken aan de aanleg van extra parkeerplaatsen, investeringen om bestaande parkeerplaatsen in de bouwfase bereikbaar te houden, en extra inspanningen om afsluitingen van inritten en de oostelijke tunnelbuis van de Hondsrugtunnel in weekenden en gedurende vakanties weer ongedaan te maken.

4. Complexiteit locatie

Als gevolg van eerdere besluitvorming is de gemeente extra verplichtingen aangegaan om enkele te verwachten knelpunten op te lossen, die het gevolg zijn van het bouwen op een complexe binnenstedelijke locatie. De kosten hiervan blijken, als gezegd mede vanwege de wens om niet in te boeten op kwaliteit, bovendien hoger dan aanvankelijk geraamd. Dat is hoofdzakelijk terug te voeren op het verleggen van extra kabels en leidingen, en het aansluiten van het gebouw op de omgeving in relatie tot het in het terrein aanwezige hoogteverschil. Omdat de gemeente bouwrijpe grond levert voor een marktconform tarief, is het redelijk dat zij ook hierin voorziet, zoals ook in de overeenkomsten met de ontwikkelaar is vastgelegd. Om deze zaken het hoofd te bieden, is destijds gebruik gemaakt van de ruimte voor onvoorzien in de projectbudgetten. In de eerder genoemde jaarrapportage EV 2018 is hierover het volgende opgenomen:

“Ten aanzien van het project Willinkplein-Zuid is de post onvoorzien “ nihil”. Het grootste risico is het risico op kostenoverschrijding als gevolg van onvoorzien omstandigheden of tegenvallers, aangezien er geen sprake meer is van middelen om onvoorzien kosten en/of tegenvallers op te vangen (de post onvoorzien is volledig uitgeput). Dit kan tevens effect hebben voor de kwaliteit als gevolg van bezuinigingen bij onvoorzien omstandigheden die kostenverhogend werken en waarvoor geen dekking is binnen het project”.

5. Budget voor onvoorzien

De herinrichting van de openbare ruimte Willinkplein- Zuid betreft een complexe binnenstedelijke opgave. De uitvoering van de herinrichting van de openbare ruimte is nog niet gestart. Bepaalde aspecten moeten nog verder worden uitgewerkt en worden besproken met de betrokken partijen. De kosten van dergelijke aspecten zijn op basis van de huidige kennis ingeschat en naar verwachting toereikend.

Het is echter niet uit te sluiten dat zich gedurende de uitvoering onverwachte en niet voorzienbare tegenvallers voordoen. Om dit op te kunnen vangen is in de gevraagde middelen rekening gehouden met 10 % onvoorzien. Hoewel hierin een percentage van 15% van de te maken uitvoeringskosten gebruikelijk is, verwachten we – omdat het project reeds vergevorderd in voorbereiding is – dat 10% in dit geval toereikend is.

Achtergronden en financieel kader

Voor het project Willinkplein zijn de volgende kredieten beschikbaar gesteld:

Krediet	Bedrag
Parkeergarage	€ 6.514.000,-
Maaiveldparkeren	€ 970.000,-
Inrichting openbare ruimte	€ 1.822.000,-
Grondexploitatie	€ 2.723.000
TOTAAL	€ 12.029.000,-

Benodigd aanvullend krediet

Het in totaliteit benodigd aanvullend krediet bedraagt naar verwachting 6% van de totale projectkosten, en is als volgt opgebouwd:

Plankosten	€ 300.000,-
Tekort op beschikbaar budget ten opzichte van kostenraming	€ 126.738,-
10% onvoorzien	€ 317.836,-
Afronding	€ 5.426,-
TOTAAL	€ 750.000,-

Het gewijzigd financieel kader luidt hiermee als volgt:

Krediet	oud	nieuw	Extra benodigd krediet	Afgerond
Parkeergarage	€ 6.514.000,-	€ 6.664.000,-	€ 150.000	€ 150.000
Maaiveldparkeren	€ 970.000,-	€ 1.192.287,-	€ 222.287,-	€ 225.000,-
Inrichting openbare ruimte	€ 1.822.000,-	€ 2.044.287,-	€ 222.287,-	€ 225.000,-
Grondexploitatie	€ 2.723.000	€ 2.873.000,-	€ 150.000,-	€ 150.000,-
TOTAAL	€ 12.029.000,-	€ 12.773.574	€ 744.574 (ca. 6% van het project-budget)	€ 750.000,-

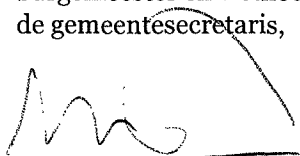
Krediet	Extra benodigd kapitaallastenbudget	Te dekken via
Parkeergarage	€ 4.286,-	Begroting 2021 e.v.
Maaiveldparkeren	€ 13.105,-	Parkeerexploitatie m.i.v. 2021
Inrichting openbare ruimte	€ 9.000,-	Begroting 2021 e.v.
TOTAAL:	€ 26.391,-	

Het uit de grondexploitatie te dekken plankostenbudget heeft geen gevolgen in termen van kapitaallasten. Dit wordt meegenomen in de jaarlijkse actualisatie van de grondexploitatie en komt daarmee ten laste van het jaarrekeningresultaat 2019.

Nadere besluitvorming

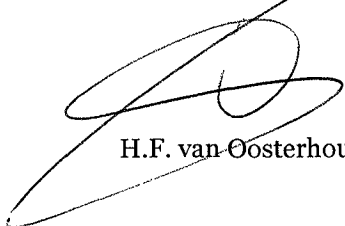
Op basis van deze onderverdeling zijn wij voornemens uw raad bij de vaststelling van de jaarrapportage Emmen Vernieuwt 2019 voor te stellen het aanvullend benodigd krediet beschikbaar te stellen, en de dekking van het aanvullend benodigd kapitaallastenbudget als opgenomen in bovenstaande tabel mee te nemen in het proces richting de Kadernota en de begroting 2021.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Emmen,
de gemeentesecretaris,



M. Plantinga - Leenders

de burgemeester,



H.F. van Oosterhout