

Raadsstuk

Raadsstuk 050/2008
B&W datum 3 maart 2009
Sector/Afd STB/pmb
Reg.nr(s) 09/39697

Onderwerp **Uitvoeringskrediet Ripperda**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

De Grondexploitatie Ripperda heeft een aantal belangrijke mijlpalen achter de rug. De ruimtelijke plannen voor fase 1 zijn gerealiseerd, in 2008 zijn de fases 2A en 2B uitgegeven en is de inrichting van de nieuwe openbare ruimte in gang gezet. In 2009 zal de inrichting van de openbare ruimte, inclusief de grachten, rond de fases 2A en 2B gereed zijn evenals de reconstructie van de Schoterweg. De bouwstart van fase 3, de laatste fase, is naar verwachting begin 2010 waarna de laatste ca. 110 woningen in 2011 kunnen worden opgeleverd. Als sluitstuk wordt in 2012 de Kleverlaan gereconstrueerd.

De afgelopen jaren heeft het project ook te kampen gehad met tegenvallers. Met name de door verschillende onderdelen veroorzaakte vertraging heeft aanzienlijke gevolgen. In de oorspronkelijke planning ging de ontwikkelcombinatie Ripperda er van uit dat in 2007 alle bouwfases afgerond zouden zijn. De inrichting van de openbare ruimte, aan te leggen door de gemeente, zou volgend aan de bouw in 2008 gerealiseerd zijn. Dit betekent dat de werkzaamheden zijn vertraagd, de vertraging loopt voor sommige onderdelen op tot 5 jaar.

Eind 2008 is volledig zicht gekomen op alle consequenties, gevolgen en oplossingen. Dit heeft geleid tot een belangrijke bijstelling van de lasten en baten in de grondexploitatie. Hieruit blijkt dat er per 1-1-2009 nog 8 ton krediet beschikbaar is en dat er aanvullend krediet nodig is om het project te voltooien. Tegenover de extra kosten staan echter ook extra opbrengsten; het voordelig saldo van de grondexploitatie wordt beperkt beïnvloed. De geraamde opbrengst in 2012 bedraagt nog ca. 3,2 M€.

Het college biedt de raad een actualisatie aan van het Ripperda-project en doet tevens een voorstel voor verstrekken van een aanvullend krediet.

Voorstel aan de raad

1. Kennis te nemen van de projectrapportage.
2. Vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie, complex 017 Ripperda.
3. Instemmen met het ter beschikking stellen van een krediet van € 5.243.000 excl. btw. Omdat de grondexploitatie positief was, kan het extra krediet gedekt worden uit de geactualiseerde grondexploitatie, complex 017 Ripperda. Wel is het gevolg dat de netto opbrengst uit de grondexploitatie lager wordt dan voorzien.

Beoogd resultaat

Uiteindelijk zullen gerealiseerd worden circa 298 koopwoningen, 79 huurwoningen, een kinderdagverblijf, grand café, 1 verpleegtehuis met 90 bedden, een ondergrondse parkeergarage met 850 parkeerplaatsen en de aanleg van ruim 40.000 m² nieuwe openbare ruimte en infrastructuur.

De Ripperda zal een modern woonoord worden met behoud van de monumentale delen van de voormalig Ripperakazerne.

Argumenten

Stijging van kosten:

De werkzaamheden die reeds zijn uitgevoerd en nog uitgevoerd dienen te worden vallen binnen de kaders van de eerder door de raad beschikbaar gestelde kredieten. Toch wordt de oorspronkelijke raming voor de investeringen binnen de grondexploitatie aanzienlijk overschreden. Voornaamste oorzaken hiervan zijn de opgelopen vertraging, alsmede een noodzakelijke bijstelling vanwege de complexiteit van het project.

De vertraging valt te wijten aan onder meer:

- een langere aanloofase als gevolg van vertragingen van de bouwontwikkelingen door de Ontwikkelcombinatie Ripperda waardoor het woonrijp maken, trendvolgend aan de bouw, moest worden uitgesteld,
- afstemmingsproblemen met de Ontwikkelcombinatie Ripperda en de verschillende civiele aannemers,
- het contract met de aannemer van het bestek Schoterweg dat afgebroken moest worden.

De invloed van de vertraging op de kosten van de uitvoering is overigens al aangegeven in het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties van 2006 en 2007.

De vertraging leidt tot extra kosten, onder meer omdat de bouwkosten in 2007 en 2008 een stijging van totaal 16% hebben ondervonden. Gezien de hoogte van de geprognosticeerde investeringen moesten deze prognoses met circa € 1 mlj. omhoog bijgesteld worden. Daarnaast zijn er extra voorzieningen getroffen ten opzichte van de raming zoals de aanleg van een droge buisleiding en het maken van tijdelijke verharding ten behoeve van de bereikbaarheid van verpleeghuis Overspaarne, dat in 2007 in gebruik werd genomen, en de woningen in de eerste en tweede bouwfase.

De Plankosten vallen eveneens hoger uit ten opzichte van de oorspronkelijke raming, door de vertraging alsmede een langere doorlooptijd. Er blijkt veel extra overleg nodig te zijn om tot afstemming tussen de bouwontwikkeling en de ontwikkeling van de openbare ruimte te komen. Schijnbaar tegenstrijdig: terwijl de bouwproductie vertraagt, moeten er meer VTU kosten gemaakt worden om het project voldoende in de hand te houden. De gemeente loopt met name in haar coördinerende rol tussen alle werken, contracten, bewoners en partijen het grootste risico. In het geval van vertraging van de ene partij, houden alle andere partijen direct de hand op bij de uiteindelijke opdrachtgever, de gemeente Haarlem. Het project werd zodanig geconfronteerd met circa 30% hogere plankosten, en een extra tijdsduur van 4 jaar ad 250.000 per jaar. Inclusief een accurate raming van nog

te maken VTU kosten, zal uiteindelijk de VTU post met € 2,0 mlj. toegenomen zijn ten opzicht van de oorspronkelijke begroting in 2005 (€ 2,7 mlj.)

Tot slot komt een deel van de extra kosten voort uit een geschil met één van de aannemers voor de reconstructie van de Schoterweg. Dit geschil heeft geleid tot ontbinding van de overeenkomst en een nieuwe aanbesteding waarbij de aanneemsom door de stijgende bouwkosten hoger ligt.

De juridische afwikkeling van dit geschil is nog lopende en vindt plaats in nauw overleg met de Stadsadvocaat. De beëindiging van het contract met de aannemer van het bestek Schoterweg brengt vele tonnen aan onvoorziene kosten met zich mee.

Opbrengsten

Positieve wending in het totaalresultaat is de verkoopovereenkomst die dusdanig is opgesteld dat de grondopbrengsten meeliften op de hogere verkoopopbrengst van het woningenprogramma. Tot aan afgelopen jaar had dit een gunstiger resultaat. Evenwel bleek het noodzakelijk om de inschatting van de grondopbrengsten van de vrije sector appartementen, die komende jaren gepland staan, naar beneden bij te stellen. Dit vanwege de recente marktbewegingen. Dit heeft een vermindering van verwachte opbrengsten van circa € 1 mlj. tot gevolg.

Combinatieproject Kleverlaan-Schoterweg

Een onderdeel van Ripperda en gescheiden van de grondexploitatie is de gemeentelijke opstalexploitatie van de parkeergarage (Raadsbesluit 11/2004). De exploitaties hebben een onderdeel met gezamenlijk belang, zijnde de herinrichting van de Kleverlaan-Schoterweg. De verdeling van de kosten hiervan is vastgelegd middels het Raadsbesluit 110/2003. Wegens vertraging en het contract met de aannemer van de Schoterweg, wat afgebroken moest worden, moeten er ook hier meerkosten gemaakt worden. Al met al een kostenpost van € 0,3 mlj.

Evaluatie en lering

We moeten constateren dat bij grote opgaven zoals de Ripperda het faseren en opdelen van werkzaamheden tot grote beheersrisico's kan leiden.

Als de gemeente het ontwerp maakt, al dan niet in samenwerking met verschillende partners, en dit ontwerp wordt in verschillende werken met ook nog eens verschillende marktpartijen uitgezet, dan heeft elke vertraging, bij elk van deze betrokkenen, zijn weerslag op de totale voortgang en kosten. Dit naast de onafwendbare taak die de gemeente altijd houdt in de besluitvorming, maar ook rondom bereikbaarheid en veiligheid. Noodzakelijke keuzes hierin maken de gemeente ook kwetsbaar

Alternatieve contractvormen kunnen helpen om veel van deze risico's vooraf in te zien en af te dekken. Ook is in verschillende contractvormen deze coördinerende rol bij één externe partij neer te leggen, die daarmee ook de meeste risico's draagt en dan daarop aanspreekbaar is. De gemeente doet de nodige ervaring op met dergelijke contracten als Design & Construct.

De gemeente streeft tenslotte, ook vanuit efficiëntie- en inkoopvoordeel, ook een steeds grotere contractinhoud na. Dit leidt tot minder risicovolle coördinatie van werkzaamheden.

Als laatste noemen wij nog het feit dat de inmiddels ingevoerde centrale administratie en daar binnen de projectadministratie het mogelijk maken om sneller en nauwkeurig te controleren en te sturen op budgetten. In dit specifieke geval had de omvang van het benodigde extra krediet eerder gespecificeerd kunnen worden.

Financiële paragraaf

Tussentijdse rapportages

De laatste kredietaanvraag dateert van 2005, nadien is er in het Meerjaren Perspectief Grondexploitatie jaarlijks gerapporteerd over de stand van zaken. Onderstaande tabel geeft in grootheden de financiële standen weer.

Jaaroverzicht Grondexploitatie complex 017 Ripperda				
MPG	2005	2006	2007	2008*
Totaal investering	13.305	14.343	15.557	18.652
waarvan Civiele kosten	7.757	7.975	8.957	11.060
waarvan VTU, plankosten	2.623	3.443	3.675	4.669
Eindresultaat (Eindwaarde)	-6.582	-5.577	-4.910	-3.878
Verwacht eindjaar	2008	2009	2010	2012

* concept. Februari 2009

bedragen x € 1000

Analyse:

Duidelijk is dat de invloed van de beschreven aspecten sinds 2005 zich ontwikkelen. Er groeit in de periode 2005-2008 een tekort van circa € 5,2 mlj. terwijl het eindresultaat van Ripperda minder hard, met € 2,7 mlj. (Eindwaarde) terugloopt.

In de vorige paragraaf is uiteengezet waar een en ander aan te wijten valt.

Cijfermatig:

Analyse mutaties kosten-opbrengsten Ripperda, bedragen x 1M Euro	
Kosten contractuele afwikkeling aannemer	pm
Bouwkostenstijging 2007-2008: bdb Civiel: 16 %	1,0
Extra bouwkosten Civiel agv trendvolgend aanleggen van de openbare ruimte	1,6
Toename Plankosten, vertraging en doorlooptijd	2,0
Extra kosten onvoorzien	0,3
Meerkosten combiproject Kleverlaan-Schoterweg (aandeel GrEx)	0,3
minderopbrengsten door bijstelling verkoopverwachtingen 2009-2011 kredietcrisis	1,0

Februari 2009

Kostenprognose, aanvullend krediet

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle verstrekte investeringskredieten

Besluitvorming mbt investeringen, bedragen excl BTW:		
3.106.579	RB 141/2000	Vorbereidingskosten herontwikkeling Ripperdatterrein
106.638	CB / 2002	Aankoop pand
2.574.642	RB 174/2002	Sloop Ripperdatterrein
711.345	RB 110/2003	Reconstructie Kleverlaan en Schoterweg-Kennemerstraat *)
275.000	RB 114/2004	Aankoop pand
550.000	RB 237/2004	Planontwikkeling en begeleiding realisatie Ripperda
6.087.684	RB 258/2005	Realisatie Ripperda
13.411.888	Totaal	

*) aandeel GrEx
Februari 2009

Zie ook Bijlage A; de totale grondexploitatie (concept MPG 2008) voor de prognoses vanaf 2009:

Kostenprognose 2009-2012 Ripperda, specificatie kredietaanvraag bedragen in €					
MPG 2008*, prognose investeringen	2009	2010	2011	2012	totaal
Hoofdinfrastructuur	80.398			377.959	418.357
Woonrijpmaken	2.960.004		1.296.417		4.256.421
VTU, Planontwikkeling	383.479	146.817	440.312	204.210	1.174.818
Overige uitgaven	35.000	140.000			
<i>subtotaal</i>	3.458.881	286.817	1.736.729	582.169	6.064.596
voorgaande kredieten	13.412.000				
besteed t/m 2008	12.589.738				
restant krediet 1-1-2009	822.262	822.262-			822.262-
<i>totaal aan te vragen</i>	2.601.619	146.817	1.736.729	542.169	5.242.334

* concept. Februari 2009

Het benodigd aanvullend krediet voor periode 2009 tot en met 2012 zal bedragen € 5.242.334 excl BTW (afgerond € 5.243.000 excl BTW)

Uitvoering

Op dit moment is de Ontwikkelcombinatie Ripperda fase 2 van het project aan het afronden. Aan fase 3, waarvan de oorspronkelijk geplande start voorjaar 2006 was, is men nog niet begonnen. Huidige verwachting is dat er begin 2010 met fase 3 gestart zal worden waarna het gehele project Ripperda in 2012 kan worden afgerond.

De volgende activiteiten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte zijn vanaf 2009 gepland:

1. Woonrijp maken fase 2 en 3:
 - Groeninrichting,
 - Bestrating,
 - Bruggen,
 - Kademuren,

- Verlichting,
 - Projectmanagement, communicatie
2. Reconstructie Kleverlaan-Schoterweg:
- Groeninrichting
 - Asfalt,
 - Bestrating,
 - Verlichting,
 - Projectmanagement, communicatie

Kantttekeningen

Het benodigd budget voor het voltooiën van het Ripperda-project is tot stand gekomen door meest recente bestekramingen uit te zetten in een tijdsplanning. Een en ander is berekend op basis van alle momenteel beschikbare informatie en naar realiteit opgestelde inschattingen.

De werkzaamheden die nog door de Gemeente Haarlem op het Ripperdatterrein en op de Kleverlaan-Schoterweg dienen te worden uitgevoerd zijn volgend op de bouwwerkzaamheden van de Ontwikkelcombinatie Ripperda. Wegens de economische tegenwind en de stagnerende huizenverkoop is het niet uitgesloten dat de bouw van fase 3 zal vertragen. Deze verwachte vertraging is opgenomen in de tijdsplanning. Indien de bouw van fase 3 nog meer, dan verwacht, vertraagt, kan dit een financieel verder verslechterend beeld opleveren. De effecten hiervan zijn moeilijk te overzien, want mogelijk kunnen er zich anticyclische bewegingen optreden in de bouwkostenmarkt, wat betekent dat dan mogelijk het resultaat niet ongunstig beïnvloed zal worden.

Los van deze marktontwikkelingen zullen de gemeente en de Ontwikkelcombinatie Ripperda met elkaar in nader overleg treden om verder uitstel van het project te voorkomen.

Bijlagen

Bijlage A: Grondexploitatie Ripperda complexnummer 017, geactualiseerd feb 2009

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

050/2009

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. kennis te nemen van de projectrapportage;
2. vaststellen van de geactualiseerde grondexploitatie, complex 017 Ripperda;
3. instemmen met het ter beschikking stellen van een krediet van € 5.243.000 excl. btw. Deze investering is voorzien en gedekt in de geactualiseerde grondexploitatie, complex 017 Ripperda.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,