

ADDENDUM

project Rembrandtbrug

op document
Keuzeknoppen voor bestuursvorming
d.d. 1 april 2022

De kernboodschap

De financiële haalbaarheid van het project staat al ruim een jaar onder druk. De prijzen van de vastgoed- en grondstoffenmarkt zijn sinds de uitbraak van Covid '19 in maart 2020 uitzonderlijk gestegen. Deze stijging is nog steeds gaande vanwege de (toenemende) krapte op de woningmarkt en de productie- en transportachterstanden in de grondstoffenmarkt. De stijging in de grondstoffenmarkt is de laatste maanden extreem gestegen als gevolg van Oekraïne-oorlog. Goed projectmanagement en diverse ontwerp-optimalisaties hebben jammer genoeg niet kunnen voorkomen dat er nu een financieel tekort van 9,8 miljoen euro is. Vanwege de geplande vaststelling van het bestemmingsplan Rembrandtbrug door de raad (juli 2022) en de lopende coalitie-onderhandelingen is het zeer opportuun deze boodschap nu te communiceren..

Onderbouwing:

- Signalen
De financiële haalbaarheid van het project staat al ruim een jaar onder druk. Dit is eerder gesignaleerd in collegevoorstellen en RIB's rondom accordering van het voorontwerp - en ontwerpbestemmingsplan. Ook is dit signaal duidelijk afgegeven in PO's en Stuurgroep overleggen en Themabijeenkomsten met het college.
- Bestuurlijke timing;
We bereiden ons deze maanden voor op vaststelling van het bestemmingsplan Rembrandtbrug door de Raad. Omdat de Raad kredietverstrekker is, behoren we in het bestuursvoorstel het actuele verhaal te vertellen over de financiële haalbaarheid. Geplande behandeling van het bestuursvoorstel in College op 17 mei, in Raad op 7 juli a.s.

Naast dit natuurlijke momentum in het project vinden nu de coalitieonderhandelingen plaats. Bestuurlijk is het zeer onwenselijk om na een coalitieakkoord deze boodschap in de dan net nieuwe coalitie te brengen. Zeer wenselijk is het om deze boodschap zo spoedig mogelijk over te brengen aan de raad en onderdeel te laten uitmaken van de coalitieonderhandelingen.

Daarnaast, we bereiden ons voor op het nemen van het 'onteigeningsbesluit' door de raad in nov – dec 22, dit kan alleen maar worden genomen als er voldoende geld is omdat je als gemeente dan ook alle betrokken vastgoed moet kopen.

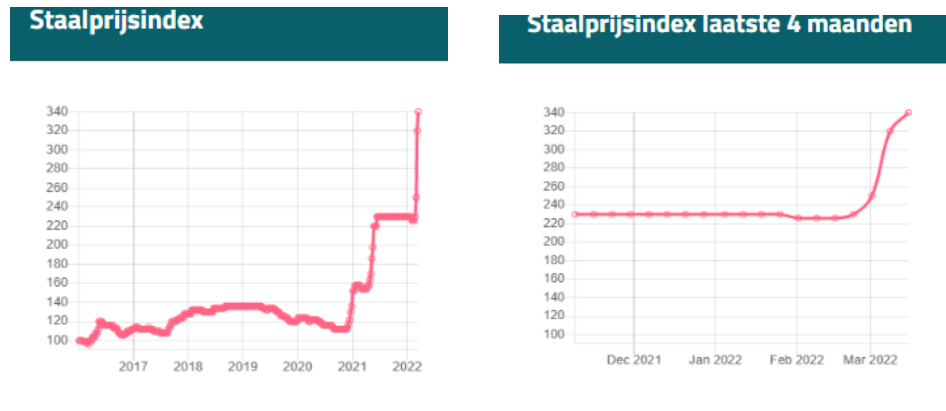
- In het project worden we geconfronteerd met een aantal zeer nadelige economische trends, al zichtbaar in het afgelopen jaar, zeer versterkt in de afgelopen maanden;

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 onderstaande grafiek ter informatie.

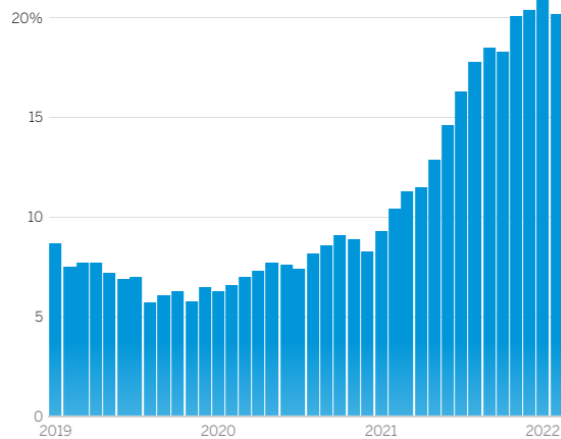


Figuur 1: Staalprijs index, bron: Brink staalprijsindex

vastgoed:

- heel uitzonderlijke vastgoedmarkt, zowel woningen als bedrijfstvastgoed
- zeer grote prijsstijgingen, grote schaarste op de Woerdense markt voor onroerendgoedbeleggingen
- recente onroerend goed-deals die al stijgende taxatieprijzen nog hoger opstuwten / opdrijven

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



© de Volkskrant. Bron: CBS, Kadaster

- Door bovenstaande prijsontwikkelingen in de markten is in het project Rembrandtbrug een tekort van 9.800.000 EUR ontstaan.

Over de timing van deze boodschap

- Gelet op deze al langer bekende uitdaging, hebben we als projectteam in dec '21 – feb '22 alle schets- en voorlopige ontwerpen kritisch getoetst, intern en extern. Het doel was om de efficiëntie te vergroten, te bezuinigen waar kan, evenwel met behoud van (beeld)kwaliteit en ambities.

Het resultaat is positief, het ontwerp is geoptimaliseerd, nog logischer en integraler, en daardoor goedkoper. Eind april '22 wordt van het nieuwe ontwerp een nieuwe infra-kostenraming afgerond, waaruit de bezuiniging zal blijken. De verwachting is dat de bezuiniging enkele tonnen EUR zal zijn, een druppel op de plaat van het tekort van 9.8 mln. EUR. Het tekort kan niet gedekt worden door ontwerp-bezuinigingen.

- Zeer belangrijk/bepalend voor de financiële haalbaarheid zijn ook de taxaties van de aan te kopen woningen en bedrijven. In de afgelopen maanden zijn deze compleet gemaakt, en zijn ook de laatste (grote) bedrijfstaxaties bekend geworden.

Tot februari/maart '22 konden tegenvallers t.o.v. eerdere raming weggestreept worden tegen meevallers. Echter begin maart bleek de harde conclusie dat de nieuwe ramingen overall fors hoger uitvallen. Het effect van de prijsstijgingen in de vastgoedmarkt is nog groter dan verwacht. De sterk gestegen kosten van bouwkundige aanpassing van bedrijfspanden leiden tot hogere vergoedingen voor schadeloosstelling aan de woning- en bedrijfseigenaren. Daarnaast hebben recente vastgoeddeals op Barwoutswaarder een extra prijsverhogend effect op taxaties van bedrijfspanden.

De actuele cijfers

In onderstaande tabel een overzicht van het oorspronkelijke raadsbudget (oktober 2020), de verwerkte prijsindexering (juni 2021) en de actuele kostenraming (april 2022).

	Raadsbesluit 20R.00783 oktober 2020	Kadernota index prijsstijgingen '20 juni 2021	Actuele stand april 2022	Vergelijking april 2022 - juni 2021	
				EUR	%
	prijspeil 1.1.2020	prijspeil 1.1.2021	prijspeil 1.1.2022		
Vastgoed investeringen (netto: aankoop + schadeloosstelling - restwaarde grond)	9.000.000	9.630.000	13.800.000	4.170.000	43%
nieuwe brug, 2x rotondes, nieuwe ontsluiting over BWW	8.500.000	8.550.000	11.900.000	3.350.000	39%
reservering Aanpak kruising Hollandbaan - Molenvlietbaan	1.100.000	1.110.000	1.800.000	690.000	62%
historische voorbereidingskosten	865.000	865.000	865.000	-	0%
kosten planvoorbereiding (gemeente + adviseurs)	3.000.000	3.000.000	3.000.000	-	0%
-/- externe financiering (bijv. subsidie, PPS, kostenverhaal, opbrengst gebiedsontwikkeling)	1.600.000-	1.600.000-	-	1.600.000	-100%
Totaal budget netto:	20.865.000	21.555.000	31.365.000	9.810.000	46%
Verschil:		690.000	9.810.000		

Toelichting bij de tabel:

- a. In de eerste (bruine) kolom is het oorspronkelijke projectkrediet weergegeven, conform raadsbesluit 20R.00783. Inzake dit projectkrediet is in het raadsvoorstel de opmerking gemaakt dat de onderliggende globale kostenraming een variatie had van - / + 25% (bandbreedte = 16,2 mln – 27 mln), zoals gebruikelijk bij einde verkenningfase / start van de planuitwerkingsfase. In het raadsvoorstel zijn de risico's van prijsstijgingen in bouwkosten en vastgoed wel opgemerkt, niet doorgerekend.
- b. In juni 2021 is op verzoek van het College een indexering berekend op de prijsstijgingen in bouwkosten en vastgoed in 2020. Zie de tweede blauwe kolom. Dit was een bedrag van 690.000 EUR, dat is geaccepteerd en verwerkt in de begroting.
- c. De actuele kostenraming is weergegeven in de derde gele kolom, voor een goede vergelijking samengevat naar dezelfde hoofdposten.

Gedetailleerde onderleggers

Onder deze bedragen liggen gedetailleerde actuele ramingen van de vastgoedkosten en de realisatie van de infrastructuur.

Deelbudget aanpak kruising Hollandbaan - Molenvlietbaan

In het oorspronkelijke projectkrediet was een deelbudget ad 1.1 mln EUR gereserveerd voor een ingrijpende reconstructie van de bestaande rotonde Hollandbaan – Molenvlietbaan naar een kruispunt met verkeerslichten. Op voorhand was aangenomen dat dit nodig zou zijn om het verkeer ter plekke in goede banen te leiden nadat de Rembrandtbrug geopend is, vooral omdat na opening van de Rembrandtbrug meer auto's via dit deel van de Hollandbaan gaan rijden en kruisen met het (school)fietsverkeer.

De kosten van de beoogde reconstructie (vervangen huidige rotonde door groter nieuw kruispunt met verkeerslichten) zijn in 2022 geactualiseerd. De kosten blijken nu 1.8 mln EUR te zijn i.p.v. 1.1 mln EUR, een tekort van 0.7 mln EUR op dit plandeel. Op voorstel van het projectteam heeft het College in december 2021 besloten om deze reconstructie niet zondermeer uit te werken en uit te voeren. Is een dure reconstructie wel echt nodig voor een vlotte veilige verkeersafwikkeling? Op basis van extra verkeersonderzoek en door gebruik te maken van nieuwe slimme verkeersmaatregelen kan misschien wel een goedkopere goede oplossing gevonden worden. Het aanvullende verkeersonderzoek is deze maand gestart.

Optie:

Het deelbudget ad 1.8 mln EUR verlagen naar bijvoorbeeld 1 mln EUR als vast budget voor aanpassing van de kruising, en zodoende een bezuiniging van 0.8 mln creëren. Risico van een dergelijke bezuiniging is dat het kleinere vaste budget onvoldoende is voor een adequate aanpassing van de kruising en dit een goede verkeersafwikkeling belemmert.

Externe financiering

Bij het oorspronkelijke projectkrediet was aangenomen dat 1.6 mln EUR externe financiering kon worden geregeld. Dit kan in de vorm van subsidies, verhaal van projectkosten op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in de buurt, medefinanciering uit publiek private samenwerkingen etc. Dit is een optimistische aanname geweest. Op dit moment is nog geen concreet zicht op enige externe financiering. Er wordt hard aan gewerkt, met inzet van een professioneel subsidioloog die ook voor andere projecten bij de Gemeente Woerden subsidies binnen haalt.

Zekerheid op dit punt komt ook vaak pas later in het project omdat veel subsidieverstrekkers concretere plannen willen zien voordat toezeggingen worden gedaan. Het juiste ontwerp materiaal is beschikbaar. Bijkomstigheid is dat een belangrijke actor als de Provincie Utrecht subsidies deels koppelt aan project Schuifruimte en Herstructurering Barwoutswaarder, en de voortgang van deze projecten ook zijn uitdagingen heeft.

In 2022 en 2023 kan zicht komen op concrete bijdragen.

Blijven uitgaan van 1.6 mln EUR externe financiering vindt het projectteam nu risicovol. Uit voorzorg is het bedrag in de actuele kostenraming niet meer meegenomen. Vanzelfsprekend blijft de inzet gericht op het binnenhalen van externe financiering.

Optie:

Wel blijven uit gaan van een bedrag aan externe financiering, en daarmee het tekort op het projectkrediet verkleinen.

Overwegingen rondom (verhoogd) projectkrediet

- Doorrekening van een verhoging van het projectkrediet met 9.8 mln EUR zal leiden tot een verhoging van de jaarlijkse exploitatiekosten van grofweg 333.000 EUR
- Een verhoogd projectkrediet leidt tot verhoging van de schuldquote van de gemeente met ca. 7%.
- Annulering van het project Rembrandtbrug betekent een afschrijving van circa

circa 2 mln EUR	kosten planvoorbereiding
865.000 EUR	historische voorbereidingskosten
circa 0.9 mln EUR	schadeloosstellingen vastgoedeigenaren + deskundigen

totaal afschrijving ca. 4 mln EUR.
- Momenteel staan biedingen uit voor aankoop van woningen/bedrijven (4 biedingen binnen reactietermijn 4 weken), totaalwaarde circa 2 mln. EUR
- Op basis van de huidige ontwerpen en ruimtelijke ambities zijn 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 de kostenverlaging moet evenwel worden besteed aan aanpassing van de ontwerpen, aanpassing van het bestemmingsplan en dit opnieuw in procedure brengen, en een gewijzigde herstart van de aankooponderhandelingen.

Origineel fragment uit 'Keuzeknoppen voor bestuursvorming 1 april 22'

Rembrandtbrug

Zoals in het overdrachtsdocument toegelicht, bedraagt het projectkrediet nu ruim € 24 miljoen. Hierbij is nog geen rekening gehouden met verwachte bouwkostenstijgingen en hogere vastgoedwaardes. De toekomstige kapitaallasten bedragen ruim € 1 miljoen per jaar. Terugdraaien van deze besluitvorming heeft uiteraard gevolgen voor de beoogde effecten voor de verkeersstromen en de ruimtelijke ontwikkelingen in Woerden. Financieel gezien heeft het een verlagend effect op de schuldquote van ongeveer 16% en een positief effect op de toekomstige jaarlijkse lasten (kapitaallasten en beheerlasten) van ongeveer € 1 miljoen. Reeds gemaakte kosten (ongeveer € 2 miljoen inclusief grondaankopen) moeten wel afgeboekt worden. Op de waarde van de grondaankopen zal gedeeltelijk afgeschreven moeten worden.

Keuze	Financieel Effect
Budget onderhoud verhogen naar wettelijk minimumniveau (uitgaande van het huidige areaal) of naar het niveau 'B/C' conform de CROW-systematiek	Verhoging naar wettelijk minimum: pm Verhoging naar optimaal niveau: - Investerings: € 5-6 miljoen - Exploitatie: € 4-5 miljoen
Verminderen areaal	pm
Terugdraaien besluit Rembrandtbrug	€ 1 mln. jaarlijkse exploitatiekosten. Ongeveer 16% verlaging schuldquote € 2 mln. afboeking op investeringen.

Fragment uit bijbehorend Raadsvoorstel 20R.00782, oktober 2020

Jaarlasten, rente en kapitaallasten

De totale jaarlasten stijgen als gevolg van het raadsbesluit vanaf 2027 met €447.693. In de begroting is reeds een jaarlast van €685.000 opgenomen. De jaarlasten om de Rembrandtbrug te realiseren zijn vanaf 2027 in totaal €1.133.493. In de onderstaande tabel zijn de jaarlasten, kapitaallasten en rentelasten tot en met 2027 weergegeven. Na 2027 blijven de jaarlasten gelijk aan die van 2027 tot einde van de afschrijftermijn. De kosten voor beheer en onderhoud zijn voor alle brugalternatieven hoger dan eerder voorzien. Daarnaast zijn de kosten voor de bediening van de brug toegevoegd, welke niet eerder in de begroting waren opgenomen. Daardoor nemen de jaarlasten vanaf 2027 voor beheer en onderhoud en brugbediening toe met €150.000 ten opzichte van de huidige begroting.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Rentelasten tot ingebruikname	0	€ 23.300	€ 105.300	€ 187.300	€ 247.300	€ 323.300	€ 387.300	€ -
Beheer en onderhoud								€ 200.000
Exploitatie en bediening								€ 100.000
Kapitaallasten								€ 833.493
Totale jaarlasten	€ -	€ 23.300	€ 105.300	€ 187.300	€ 247.300	€ 323.300	€ 387.300	€ 1.133.493
kapitaallasten huidige begroting				€ 267.900	€ 535.800	€ 535.800	€ 535.800	€ 535.800
Beheer en onderhoud huidige begroting						€ 150.000	€ 150.000	€ 150.000
Totale jaarlasten huidige begroting	€ -	€ -	€ -	€ 267.900	€ 535.800	€ 685.800	€ 685.800	€ 685.800
Saldo t.o.v. huidige begroting	€ -	€ 23.300-	€ 105.300-	€ 80.600	€ 288.500	€ 362.500	€ 298.500	€ 447.693-

We volstaan nu met de weergave van de actuele stand van zaken. Het is aan de gemeenteraad om te bepalen hoe hiermee verder moet worden omgegaan. Vanzelfsprekend zal dit onderwerp op de agenda komen in de coalitie-onderhandelingen.

	HUIDIG PROJECTKREDIET											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
cumulatief verloop krediet/investering	1.165.000	5.484.545	9.804.090	12.992.272	16.855.000	20.055.000	21.555.000					
rentelasten (vanaf 2027; kapitaallasten + beheer en onderhoud + bediening)	0	23.300	82.268	147.061	194.884	252.825	300.825	1.092.997	1.092.997	1.092.997	1.092.997	etc
	GEACTUALISEERDE PROJECTRAMING (zie tabel pagina 3 Addendum)											
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
cumulatief verloop krediet/investering		1.965.000	6.665.000	11.165.000	17.165.000	23.765.000	31.365.000					
rentelasten (vanaf 2027; kapitaallasten + beheer en onderhoud + bediening)		0	29.475	99.975	167.475	257.475	356.475	1.426.109	1.426.109	1.426.109	1.426.109	etc
verschil totaal investering (t.o.v. huidig)							9.810.000					
verschil jaarlijkse kosten exploitatie (t.o.v. huidig)								333.112	333.112	333.112	333.112	etc
uitgangspunten bij tabellen:												
rente 1,5%	qua gevoeligheid: rente + 1% = jaarlijkse kapitaallasten + EUR 200.000,-											
Afschrijvingsbasis	annuitair											
Afschrijving aankoop vastgoed, planschade	40 jaar											
Afschrijving planvorming, aanbesteding	25 jaar											
Afschrijvingstermijn bouwkundig deel	(90% v investering)											
Afschrijvingstermijnen installatiedeel	(10% v investering)											
Beheer en onderhoud na oplevering	€ 200.000											
Brugbediening na oplevering	€ 100.000											