

Heerlen

Datum:

1 oktober 2014

Reg. nr. Decos:

BWV-14000987

Auteur:

Gerrit Modderkolk

Afdeling:

33.02.1 Projectontwik-
keling

Telefoonnummer:

045-5604565

Mede-auteur:

Elvira Ingenhoven

Openbaarheid:

Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:

Dorthe Schipperheijn

Portefeuillehouder:

Barry Braeken

Parafenbesluit: Nee

Begrotingwijziging: Ja

Accorderen door

directie: Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht:

Nee

voorstel

gemeenteraad

Onderwerp

Actualisatie Grondexploitatie Maankwartier fase 2

Voorstel en besluit:

De raad voor te stellen:

1. De geactualiseerde grondexploitatie 'Maankwartier fase 2 uitvoering' vast te stellen;
2. Een vijfde krediet ter beschikking te stellen ter grootte van €16.616.634,- middels de 25e begrotingswijziging van 2014 tbv 'Maankwartier fase 2 uitvoering';
3. In te stemmen met een extra bijdrage aan het project Maankwartier fase 2 ten bedrage van € 1,2 mio en deze te verwerken in de jaarschijven 2016 en 2017 van de meerjarenraming van de gemeentelijke begroting 2015.

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Heerlen,

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Onderwerp

Actualisatie Grondexploitatie Maankwartier fase 2

Registratienummer:

Inleiding

De gemeente Heerlen investeert zeer sterk om de ambitie van een economisch en cultureel sterk centrum waar te kunnen maken. Om de betekenis als centrumstad te blijven vervullen wordt stevig ingezet op een levendig koop- en verblijfscentrum, leefbare en aantrekkelijke woonmilieus, vermaak, kunst en cultuur, goede bereikbaarheid en werkgelegenheid. Deze ambitie kenmerkt ook de aanpak van het Maankwartier. Het spoor als barrière tussen de twee stadsdelen verdwijnt en er komt een aantrekkelijke stationsomgeving voor terug waar wonen, winkelen en werken worden gecombineerd. Maankwartier versterkt op een hoogwaardige wijze de centrumfunctie door aanhakend op het rijke verleden structuur te brengen in de (fragmentarische) binnenstad en ontstaat een nieuw bronpunt in de toekomstige IC verbinding van Amsterdam – Eindhoven – Aachen.

Agendapunt:

Het totale project Maankwartier, met een investeringsvolume van ongeveer € 160 mio, kent diverse onderdelen. Het onderdeel dat de gemeente Heerlen coördineert en waarover uw raad een grondexploitatie heeft vastgesteld in oktober 2012 betreft € 50,5 mio van die eerdergenoemde €160 mio. Naast de gemeentelijke worden de overige bijdragen afgedekt door een samenwerking tussen regionale overheden (Parkstad en Provincie), (inter)nationale overheden (Rijk en Brussel) en derden (Weller). Naast de verantwoordelijkheid van de gemeente op het gebied van bijvoorbeeld het bestemmingsplan, de vergunningenverstrekking, grond aan- en verkoop en de algehele coördinatie, bestaat het gemeentelijk deel uit een aantal te realiseren onderdelen zijnde de 'plaat', Station Heerlen Maankwartier 'SHM', en alle zaken die betrekking hebben op de openbare ruimte. De gemeente heeft in Maankwartier fase 1 het nieuwe busstation gerealiseerd als toekomstvast onderdeel voor het Maankwartier als geheel.

Weller Vastgoedontwikkeling BV ontwikkelt de kantoren, groot- en kleinschalige detailhandel, parkeerfaciliteiten en huurappartementen. NS Stations is de ontwikkelaar van het nieuwe treinstation en de daaraan gelieerde commercie. ProRail, als vijfde partij, heeft als zodanig geen ontwikkelende rol, maar is vanuit haar verantwoordelijkheid voor het landelijk spoorwagennet en de toegankelijkheid van stations betrokken en waar nodig de voorbereidende en uitvoerende partij, zoals de plaat, de passerelle en enkele perronvoorzieningen.

Bouwontwikkeling Jongen BV participeert in het project door de bouw van een parkeergarage aan de noordzijde, 6200 m2 ruimte voor een supermarkt, 4000 m2 kantoorruimte en koopappartementen.

Waarom een geactualiseerde grondexploitatie

Een grondexploitatie (GREX) is de meerjarige financiële begroting van de kosten en inkomsten van een project. De in de GREX opgenomen kosten en inkomsten zijn altijd gebaseerd op de ramingen en aannames van het moment waarop deze wordt opgesteld. Omdat het project bij het opstellen van een GREX nog tot uitvoering moet komen of nog voor een deel gerealiseerd moet worden wordt er altijd rekening gehouden met mogelijke financiële mee-/tegenvallers dan wel verschuivingen binnen het project. Ook bij het project Maankwartier is hier rekening mee gehouden.

In oktober 2012 heeft de gemeenteraad de huidige GREX van het project Maankwartier fase 2 vastgesteld. In november later ontving de gemeente signalen van ProRail dat er op het onderdeel 'plaat' mogelijke kostenoverschrijdingen zouden komen van substantiële omvang. Op dat moment is er direct opgeschaald binnen de organisatie. Concreet betekende dit een intensivering van de bestuurlijke sturing op het dossier door het in frequentie verhogen van stuurgroep overleggen intern maar ook van de bestuurlijke overleggen met de externe partners. Vanuit de directie en de afdelingen projectmanagement, stadsplanning, jurap en strategie & control zijn mensen vrijgemaakt om het projectteam te versterken op de gebieden projectcontrol, cost-control, risicomangement, omgevingsmanager, public affairs en contractbeheer. Gezien onze geringe ervaring met grootschalige spoorse projecten is het bureau Tauw ingehuurd. Daarnaast hebben wij onze huisadvocaat (Advocatenkantoor Paulussen Maastricht) ingeschakeld om mee te kijken en te adviseren. Met deze extra interne en externe expertise werd het voor ons mogelijke om de discussie over de kostenstijgingen (deze worden door ProRail 'Verzoeken tot Wijziging' oftewel VTW's genoemd) zowel juridisch als inhoudelijk goed voor te bereiden.

Na veel afstemming en uitzoekwerk door zowel ProRail als de gemeente is in het tweede kwartaal van 2013 een gezamenlijke ProRail - gemeente werkgroep aan de slag gegaan om de omvang, de oorzaken en mogelijke oplossingen te zoeken. In het derde kwartaal heeft de werkgroep een omvang van VTW's (op basis van alle gegevens t/m augustus 2013) gerapporteerd van € 8,5 mio. Deze is administratief geverifieerd en vervolgens gemeld aan het College en de gemeenteraad. De oorzaken van de VTW's bleken zowel inhoudelijk als juridisch zeer complex te zijn, het ten opzichte van elkaar wegen van de oorzaken was nog lastiger. Het bestuurlijk overleg ProRail - gemeente heeft daarom afgesproken dat het vinden van een oplossing voor het financieel probleem in combinatie met het halen van de gewenste kwaliteit van het station en de stationsomgeving Maankwartier gezamenlijk wordt opgepakt.

Na dit complex gezamenlijk proces met ProRail van anderhalf jaar is nu helder wat de financiële gevolgen zijn van de VTW's. Vanuit het principe van een gezamenlijk probleem zijn wij gekomen tot een afspraak waarin de niet naar derden doorlegbare kostenoverschrijding op het onderdeel 'plaat' wordt verdeeld. Een

afpraak onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad van deze geactualiseerde GREX. Deze afspraak past financieel niet binnen de oude GREX. Een actualisatie van de GREX en een nieuw raadsbesluit zijn daarom nodig om de afspraken vast te stellen en het project te kunnen uitvoeren.

Bij het onderzoek naar de meerwerkkosten is daarnaast naar de hele projectbegroting gekeken en is aan het licht gekomen dat wij het project op een aantal punten onderschat hebben. Dit heeft vooral consequenties voor hoe wij kijken naar de ondersteuning van dit groot en complex project waarvan wij ook verwacht worden de regierol te vervullen tussen de samenwerkingspartners. Zowel de interne projectondersteuning als de externe ondersteuning zijn achteraf gezien te licht ingeschat. Dat willen wij nu corrigeren en aan u voorleggen.

Daarnaast is het feitelijk zo dat het project nu een stuk verder is in de uitvoering dan eind 2012. Dat betekent dat wij de ramingen, aannames en het risicodossier van 2012 verder kunnen aanscherpen. Daarnaast kunnen wij onverwachte zaken die zich na de vaststelling van de GREX hebben voorgedaan (in positieve en negatieve zin) en dus als onvoorzien moesten worden verwerkt nu benoemen en voorleggen.

Als laatste zijn als aanleiding voor deze actualisatie te benoemen de versoeringen die wij willen verwerken om het project als geheel zo dicht mogelijk bij de in de in 2012 vastgestelde GREX opgenomen financiële kaders te blijven. Hierbij zijn de uitgangspunten hoogstedelijke uitstraling, regionaal vervoersknooppunt, het verbinden van 'noord' en 'zuid' en economische versterking van een geconcentreerde binnenstad onaangetast gebleven. Een aantal zaken die wel zijn afgesproken op het gebied van functionaliteit en beeldkwaliteit zijn, gezien de financiële gevolgen van de hierboven genoemde elementen, uit het project gehaald. Daarbij is gekeken naar zaken die de minste impact hebben op de uitstraling en het gebruik. Gezien de debatten in uw raad inzake de wenselijkheid om de plaat vanaf de perrons via roltrappen bereikbaar te maken (opwaarts) zijn in gezamenlijkheid met ProRail de mogelijkheden hiervoor onderzocht. De gemeente kiest ervoor om roltrappen toe te voegen. Ondanks dat momenteel nog niet wordt voldaan aan de daarvoor vereiste reizigersaantallen gaat ProRail hierin mee in verband met de potentiële ontwikkelingen in de lijn Aken – Keulen en omdat later toevoegen van roltrappen een significant hogere investering vraagt. Dit in de overtuiging dat wij hiermee het gebruik van het openbaar vervoer aantrekkelijker maken voor iedereen, de toegankelijkheid van het openbaar vervoer voor de vergrijzende bevolking in de regio bevorderen en wij een voorzieningenniveau realiseren die past bij een hoogwaardig vervoersknooppunt. Tot slot weegt mee dat het later integreren van perronroltrappen vele malen meer zal kosten dan deze nu op te nemen in het ontwerp. Deze twee opwaartse perronroltrappen zijn verwerkt in deze grondexploitatie maar kunnen nog worden heroverwogen (zie "Bezuinigingsmogelijkheden waarvoor niet is gekozen" hieronder).

Stand van zaken Gemeentelijke onderdelen

Het besluitvormingstraject Maankwartier waarover uw raad tot nu toe heeft besloten ziet er chronologisch als volgt uit:

- 2005 Grondexploitatie Stationsgebied
- 2005 Uitgangspunten overeenkomst Maankwartier
- 2008 Vervolgstappen Maankwartier en bijbehorend krediet
- 2008 Het beschikbaar stellen van aanvullend krediet voor fase 1 Maankwartier
- 2008 Het goedkeuren van de ontwikkeling - en realisatieovereenkomst Maankwartier
- 2008 Vaststellen projectbegroting
- 2009 Grondexploitatie 'Maankwartier fase 2 uitvoering d.d. 01-07-2009' en ter beschikking stellen van krediet
- 2011 Het beschikbaar stellen van een tweede krediet Maankwartier fase 2 Vaststellen Beeldkwaliteitsplan Maankwartier als onderdeel van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Heerlen 2011
- 2012 Bijstellen grondexploitatie Maankwartier en het beschikbaar stellen van een derde krediet
- 2014 Het beschikbaar stellen van een vierde krediet Maankwartier fase 2

Op dit moment zijn de ontwerpen in voorbereiding van het station, bouwdeel J (tussen plaat en noord) en de openbare ruimte. De aanbestedingen voor de realisatie van deze projectonderdelen vinden plaats in 2015 en 2016.

Kosten: van 50,5 naar 59,9 in vijf stappen

Het gaat om een actualisatie van een grondexploitatie. Gezien de complexiteit van de materie is er voor gekozen om naast de geactualiseerde grex (zie bijlage 2), die u formeel vaststelt en als kader dient voor de verdere uitvoering, een overzicht te geven van wat er precies wordt geactualiseerd. Hieronder worden die wijzigingen toegelicht. Deze toelichting sluit aan op de bijbehorende tabel (bijlage 1).

Stap 1. Correcties en actualisaties

1.01 Prijspeil tot einde project (+ € 1,108 mio)

In de vigerende GREX zit een prijspeilcorrectie (inflatiecorrectie) in de post onvoorzien verwerkt mede vanuit de gedachte dat door de crisis er juist aanbestedingsvoordelen zouden ontstaan. In de tussenliggende periode blijkt dat de verhoudingen tussen de ramingen en de aanbestedingsverwachtingen veranderd zijn en dat een aparte post voor prijspeilcorrectie nodig is.

1.02 Afgesproken meerwerk (+ € 0,9 mio)

Naast het voor de gemeente onverwachte meerwerk waar wij samen met ProRail onderzoek naar hebben gedaan is er ook vooraf afgesproken meerwerk uitgevoerd door ProRail in opdracht van de gemeente. De vigerende GREX hield al rekening met mogelijk meerwerk. Nu dat dit werk is uitgevoerd (o.a. sloop opstallen, aanpassen infra-voorzieningen onder de plaat, opnemen van ankers voor staalconstructie van het station) moeten deze als specifieke activiteiten in de nieuwe GREX worden opgenomen.

1.03 Weghalen algemene taakstellingen (+ € 0,5 mio)

In de vigerende GREX zitten een aantal algemene taakstellingen op onderdelen die nog uitgewerkt moesten worden, vanuit de gedachte dat de ramingen ruim waren. Inmiddels zijn deze taakstellingen verwerkt in nieuwe ramingen (zie bezuinigingen) en moeten deze algemene taakstellingen uit de nieuwe GREX gehaald worden.

1.04 Toevoegen perronroltrappen aan het project (+ € 0,78 mio)

Zoals bekend heeft het treinstation Heerlen met zijn 12.000 dagelijkse reizigers net onvoldoende volume om opgaande perronroltrappen te mogen hebben (vereist minimaal 15.000 reizigers). In de gemeenteraad is vaker gesproken over de wenselijkheid van die perronroltrappen mede vanuit het demografisch perspectief. Samen met ProRail is gekeken of de komst van de intercity Amsterdam-Eindhoven-Heerlen-Aken-Keulen voldoende onderbouwing zou kunnen zijn om nu toch roltrappen te plaatsen mede aangezien het achteraf plaatsen van die roltrappen erg kostbaar is. Het is gelukt deze onderbouwing te vinden en de roltrappen mee te nemen in het project.

1.05 Tegenvallers in de uitvoering (+ €2,510 mio)

Dit betreft een aantal hoger uitgevallen kostenposten. Ten eerste zullen wij de gebouwen aan de parallelweg (2a en 2b) een half jaar langer moeten huren omdat wij dan pas de verplaatsingen naar het nieuwe station en de sloop van het tijdelijke station (dat deels op het grondgebied van het door ons gehuurde perceel staat) afgerond zullen hebben. Ten tweede bleek in de uitwerking van juridische afspraken dat de gemeente verantwoordelijk is voor de isolatie tussen het maanplein en de onderliggende detailhandelsvoorziening en parkeergarage (gebouw E). Als laatste bleken de raming voor de kosten van 'kabels en leidingen', verzekeringen, verrekeningen met projectpartners, het bouwrijp maken van de gronden, nadeelcompensatie, compensatie NS en de fietsenstalling onvoldoende.

1.06 Meenemen kosten projectmanagement, engineering, administratie en toezicht (PEAT) voor het nieuwe station (+ € 1,361 mio)

In de vigerende GREX was het gemeentelijk uitgangspunt dat de PEAT-kosten van het nieuwe station in het contract met ProRail zaten. Bij het begin van het PEAT proces voor het nieuwe station in 2014 bleek dit niet de beleving van ProRail te zijn. Uit nader onderzoek bleek dat deze kosten inderdaad niet in dat contract zaten en dat deze dus alsnog apart begroot moeten worden.

1.07 Meenemen kosten afbouw tijdelijk station (+ € 1,369 mio)

In de vigerende GREX is geen budget opgenomen voor de afbouw/inrichting van het tijdelijke station, deze kosten zijn daarom destijds gefinancierd uit de post onvoorzien. Bij deze actualisatie worden deze kosten apart opgenomen waardoor deze uitgave niet meer vanuit onvoorzien gedekt wordt. In eerste instantie is hiermee rekening gehouden met €1,7 mio. Tijdens de realisatie bleek dit € 1,369 mio te zijn.

1.08 Actualisatie raming openbare ruimte (+ € 0,301 mio)

Het in de vigerende GREX opgenomen bedrag van € 4,7 mio voor de openbare ruimte (bestrating, straatmeubilair, verlichting, fontein etc.) is bij de uitwerking van

de ramingen onvoldoende gebleken om de met uw raad afgesproken beeldkwaliteit te realiseren. Gezien de financiële situatie is ook op dit onderdeel gekeken naar mogelijke bezuinigingen (zie: "Bezuinigingsmogelijkheden waarvoor niet is gekozen" hieronder). Omdat wij van mening zijn dat ingrepen op de meest zichtbare en beeldbepalende onderdelen uit de openbare ruimte niet meer de hoogwaardige uitstraling van het Maankwartier benaderen is ervoor gekozen om het door uw raad vastgestelde beeldkwaliteitsplan te respecteren. Dit heeft te maken met het feit dat juist deze elementen de uitstraling van het geheel bepalen, maar ook dat het elementen zijn die -met het oog op duurzaamheid- niet makkelijk later opgewaardeerd kunnen worden als wij er nu op bezuinigen.

1.09 Crediteren kosten gemaakt voor andere projecten (- € 0,4 mio)

In de periode waarin gedacht werd dat de begroting van het Maankwartier ruim bemeten was, zijn zaken die het project wel raakten maar er formeel geen onderdeel van waren, met middelen van het project met Maankwartier betaald. Dit zijn met name: een deel de infra werkzaamheden langs de CBS-weg, werk voor aanpalende bestemmingsplannen, regulier onderhoud van het busstation en de aanschaf van drie mobiele camera's. Deze kosten, die niet bij het Maankwartier thuishoren, worden nu gecorrigeerd (zie kosten en dekking).

1.10 Vervallen huurgarantie gemeente (- € 0,5 mio)

In de vigerende GREX gingen wij uit van de afgesproken -maar nog niet ingevulde- huurgarantie met Weller ter waarde van € 0,5 mio. Inmiddels is een huurder gevonden en kan deze kostenpost komen te vervallen.

1.11 Vervallen omzetcompensatie stationswinkels (- € 0,5 mio)

Omdat de aanleg van een oostelijke passerelle zou kunnen betekenen dat de winkels in het tijdelijke station omzetverlies zouden maken is in de vigerende GREX rekening gehouden met een schadeloosstelling. Omdat de oostelijke passerelle er niet is gekomen kan dit budget vrijvallen.

1.12 Verlaging bijkomende kosten (- € 1,165 mio)

In de vigerende GREX was € 0,35 mio opgenomen voor het onderhoud van spoorse objecten tijdens de bouw. Gebleken is dat deze kosten niet voor rekening van de gemeente komen, waarmee deze kosten komen te vervallen. Ook is gebleken dat er een te hoge raming voor de prijs van de grond is opgenomen en is een geluidsvoorziening in de omgeving niet toegepast. De afbouw van het definitief station is voordeliger en blijkt de compensatie die wij aan NS verschuldigd zijn voor een afname van de (stationsgerelateerde) commerciële oppervlakte lager uit te vallen.

Stap 2. Onverwacht meerwerk 'plaat'

2.1 Verzoeken tot wijzigingen (VTW's) 'plaat' (+ € 4,358 mio)

Zoals reeds eerder aan de gemeenteraad gemeld is het College op basis van een kwartaalrapportage van ProRail (november 2012) tot de ontdekking gekomen dat er mogelijk meerwerkkosten van enige omvang te verwachten zouden zijn op het onderdeel 'plaat'. Over de ondernomen acties en uitkomsten is uw raad via de voortgangsrapportages geïnformeerd. Uit de hele discussie blijkt dat beide partijen

achteraf vinden dat destijds langer stil gestaan had moeten worden bij de juridische en praktische betekenis van de gemaakte afspraken en de inrichting van de sturing van het proces. ProRail en de gemeente hadden en hebben daar een gezamenlijke verantwoordelijkheid in. Gemeente en ProRail delen ook de ambitie om het Maankwartier te realiseren zoals beoogd. Om die reden, de kosten en onzekerheid van een juridisch vervolproces en het belang van de onderlinge relatie voor de nog uit te voeren gezamenlijk projecten, is in relatie tot de eindkwaliteit van het station en de stationsomgeving het volgende besloten: Het totaal aan ingediende VtW's was € 8,5 mio, hierover is afgesproken dat wij ze samen zouden oplossen. Dankzij de inzet van ProRail is het totaal uit onderhandeld met de onderaannemers op €7,1 mio. Dit totaal wordt vervolgens verdeeld tussen de gemeente (€ 4,4 mio) en ProRail (€ 2,75 mio).

2.2 Gemaakte kosten voor het voeren van de VTW-discussie (+ € 1,033 mio)

De discussie met ProRail en de onderaannemers heeft veel van onze tijd gekost maar ook uren van onze huisadvocaat en het adviesbureau Tauw. Deze kosten waren niet voorzien en moeten nu dus apart worden opgenomen.

Stap 3. Versterken projectorganisatie

3.1 Interne en externe plankosten aanpassen (+ € 2,419 mio)

Het proces van het afgelopen jaar heeft aangetoond dat wij dit project wat betreft zijn complexiteit hebben onderschat. Op een aantal essentiële vlakken om het project voldoende te besturen en te beheersen is de projectorganisatie versterkt. Hiervan hebben wij ook in de voortgangsrapportages melding gemaakt. Zowel juridisch als relationeel als technisch als communicatief als financieel als qua risicobeheersing is versterking van het project blijvend nodig. Deels in dienst van het project, maar een deel wordt ook op afroep ingehuurd zoals bijvoorbeeld kostendeskundigheid, een architect, de advocaat, advies voor nadeelcompensatie en engineering voor projectonderdelen. De in de vigerende GREX opgenomen € 4,3 mio is onvoldoende voor een project van deze omvang en duur.

Stap 4. Actualiseren risicodossier en post onvoorzien

4.1 Van generiek naar specifiek (- € 2,01 mio)

Het risicodossier behorende bij de vigerende GREX bestond wat betreft de financiële doorvertaling uit een post onvoorzien op basis van een percentage van het totaal nog te realiseren investeringsvolume. Het afgelopen jaar is samen met externe deskundigen en onze projectpartners hard gewerkt aan het opbouwen van een integraal risicodossier voor dit project. Omdat wij die uitwerking hebben is het mogelijk om nu over te stappen naar een risicoreserve die gebaseerd is op deze exactere financiële doorvertaling van de bekende risico's (financiële omvang maal kans van optreden). Om de kans op verdere kostenoverschrijdingen te beperken wordt naast de object gebonden financiële ruimte voor uitwerkingsrisico's (in totaal € 1,0 mio) een algemene post onvoorzien van € 2,68 mio gevormd. Hiermee komt de totale post onvoorzien op € 3,68 mio ten opzichte van een nog uit te voeren werk van € 29 mio. Dat deze post een voordeel vertoont heeft vooral te maken met het feit dat het project inmiddels een stuk verder is in de uitvoering waardoor risico's zijn vervallen.

Stap 5. Bezuinigingen

5.1 Totaal gebied openbare ruimte verkleind (- € 0,534 mio)

In de vigerende GREX gingen wij uit van een groter projectgebied waarbij ook kwaliteitsmaatregelen m.b.t. de openbare ruimte op de Parallelweg, de Geerstraat en de Stationstraat zouden worden getroffen als onderdeel van het project. Die onderdelen gaan wij nu niet uitvoeren.

5.2 Versobering en actualisatie ramingen stijpunten noord/zuid (- € 0,534 mio)

Bij de verdere uitwerking van de stijpunten is gebleken dat de geraamde kosten te hoog waren, dat hebben wij nu gecorrigeerd. Daarnaast zal de neerwaartse roltrap aan de zuidzijde niet worden uitgevoerd. De roltrappen aan de noordzijde (op en neer) blijven gehandhaafd gezien hun rol als verbinding tussen trein- en busstation.

5.3 Aanpassingen station (- € 1,607 mio)

Het treinstation kan op diverse ontwerpniveaus worden uitgevoerd. Samen met ProRail en NS hebben wij gekeken welk ontwerp enerzijds voldoet aan de functionele eisen (conform het Basisstation en de ontwerpvoorschriften van ProRail) en anderzijds ook qua beeld past in het beeldkwaliteitsplan. Deze exercitie heeft geleid tot een optimaler en goedkoper ontwerp. Een belangrijke optimalisatie betreft het vervallen van perronkappen. Bij eerdere ontwerpen konden reizigers zowel onder de 'plaat' op de perrons als onder perronkappen droog staan. In samenwerking met ProRail is een oplossing geboden om te voorzien in een goed bij het project passende wachtvoorziening. Daarnaast biedt de plaat ook op zichzelf al beschutting.

Bezuinigingsmogelijkheden waarvoor niet is gekozen

In deze actualisatie zijn een aantal versoberingen/bezuinigingen opgenomen. Niet omdat die wenselijk waren maar omdat wij gezien de eerdere afspraken met de gemeenteraad moesten kijken hoe wij de (beeld)kwaliteit en de kosten in balans kunnen houden in een situatie waarin wij geconfronteerd worden met toenemende kosten. Met andere woorden, kritisch kijken welke versoberingen de kwaliteit het minst aantasten en tegelijkertijd het totale kostenplaatje beheersbaar houden. Het kan zijn dat de gemeenteraad van mening is dat wij te veel prioriteit hebben gelegd bij de (beeld)kwaliteit en dat er eigenlijk nog meer versoberd moet worden. Om deze afweging te kunnen maken willen wij inzicht geven in een aantal versoberingsmaatregelen waarvan het College heeft besloten dat het effectueren hiervan de kwaliteit te zwaar aantast. Het is belangrijk hierbij op te merken dat indien hier besloten wordt om op deze punten alsnog te bezuinigen, projectpartners zich kunnen beroepen op geldende kwaliteitsafspraken.

- Perronroltrappen weglaten (- € 0,78 mio);
- Verlagen van de beeldkwaliteit openbare ruimte van hoogstedelijk naar stedelijk (bestrating, straatmeubilair, verlichting, weglaten fontein) (- € 0,3 mio);
- Trapoverkappingen naar de perrons soberder uitvoeren (- € 0,6 mio);
- Togen onder de plaat weglaten (- € 0,2 mio).

Inkomsten: van 50,5 naar 59,9 in twee stappen

6. Correcties en actualisaties

6.1 Bijdrage regiodialoog (- € 0,4 mio)

Zoals eerder gemeld aan de gemeenteraad is de bijdrage vanuit de regiodialoog lager uitgevallen dan verwacht en geraamd, namelijk € 1,6 mio in plaats van € 2,0 mio. De toezegging voor € 2 mio was helaas niet zo hard dan wij dachten en op het moment dat de concrete toezegging gedaan moest worden was er onvoldoende regiodialooggeld over om het hele geraamde (en gevraagde) bedrag toe te kennen. Wel is op dat moment afgesproken dat gemeente en provincie samen, los van de regiodialoog de mogelijkheden van een verdergaande participatie van de provincie in het project verkennen.

6.2 Maximale afgesproken gemeentelijke bijdrage inzetten (+ € 0,8 mio)

De gemeenteraad heeft bepaald dat maximale eigen bijdrage aan het project Maankwartier fase twee € 9,6 mio zou kunnen zijn. In de vigerende GREX was een eigen bijdrage van de gemeente van € 8,8 mio meegenomen. In deze nieuwe GREX verhogen wij die eigen bijdrage tot het door de gemeenteraad vastgestelde maximum van € 9,6 mio.

6.3 Doorleggen kosten gemaakt voor derden (+ € 0,210 mio)

Binnen opdrachten aan derden heeft de gemeente onderdelen meegenomen van projectpartners. De kosten die behoren bij de werkzaamheden die wij voor onze projectpartners laten uitvoeren worden door de gemeente doorbelast.

6.4 Renteopbrengsten (+ € 1,74 mio)

In de vigerende GREX is een te voorzichtige inschatting gemaakt van de renteopbrengsten binnen het project. Door de uitloop van het project en het beter in de tijd plaatsen van de inkomsten en uitgaven blijken de renteopbrengsten groter te zijn.

6.5 Versnellingsgelden (+ € 0,250 mio)

In het MBP 2011-2014 zijn middelen opgenomen voor het in het algemeen versnellen van projecten en het verbeteren van de projectsturing (400k per jaar voor vier jaar). Een deel van dit budget is in 2012 gebruikt om ook de projectleiding van het Maankwartier te versterken.

7.1 Derdengeld

7.1 Verwerving subsidies voor uit te voeren projectonderdelen (+ € 6,799 mio)

Binnen het project zijn onderdelen aanwezig die uiterst aantrekkelijk zijn voor derden om in te investeren. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld de heliostaat, de perronroltrappen, de fietsenstalling etc. Wij zijn in gesprek met partijen om te bezien of en hoe die bijdrage gerealiseerd kan worden.

7.2 Verwerving extra subsidies om extra kwaliteit toe te voegen (€ 0 mio)

Het Maankwartier zoals opgenomen in deze nieuwe GREX voldoet aan de hoogstedelijke criteria en de functionele eisen die wij hebben gesteld. Toch zijn er

zaken die wij helaas niet kunnen realiseren gezien de financiële mogelijkheden. Dit betreft de onder stap 5 benoemde bezuinigingen. Onze eerste prioriteit ligt op het verwerven van subsidies voor de uit te voeren onderdelen aangezien wij deze nodig hebben om de GREX sluitend te krijgen. Let op, een externe bijdrage om extra kwaliteit toe te voegen heeft geen saldo-impact omdat dan zowel de kosten als de inkomsten van het project gelijk toenemen. Als er geen extra bijdrage komt worden deze projectonderdelen niet uitgevoerd.

Kredietaanvraag Maankwartier

De geactualiseerde GREX is het nieuwe financiële kader voor het project Maankwartier. Alle toekomstige kredietaanvragen worden binnen dit nieuwe kader gedaan. Het huidige krediet, op basis van de in oktober 2012 vastgestelde GREX, loopt tot eind 2014. De in dit voorstel gevraagd krediet betreft de middelen voor het jaar 2015 op basis van de geactualiseerde GREX.

Kernthema:

Fysieke Leefomgeving

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De geactualiseerde grondexploitatie 'Maankwartier fase 2 uitvoering' vast te stellen;
2. Een vijfde krediet ter beschikking te stellen ter grootte van €16.616.634,- middels de 25e begrotingswijziging van 2014 tbv 'Maankwartier fase 2 uitvoering';
3. In te stemmen met een extra bijdrage aan het project Maankwartier fase 2 ten bedrage van € 1,2 mio en deze te verwerken in de jaarschijven 2016 en 2017 van de meerjarenraming van de gemeentelijke begroting 2015.

Argumenten

1.1 Zowel aan de kosten kant als in inkomstenkant vinden wijzigingen plaats ten opzichte van de vigerende grondexploitatie

Het afgelopen jaar is de gemeenteraad steeds op de hoogte gebracht over de ontwikkelingen binnen en rondom het project. Tegenvallers, meevallers en nieuwe inzichten. Deze zijn allemaal verwerkt in een geactualiseerde grondexploitatie en als individuele onderdelen benoemd, beschreven en onderbouwd in dit voorstel. Doorgaan op basis van de vigerende grondexploitatie is door de veranderde situatie onmogelijk.

1.2 De uitvoering ondervindt geen verdere vertraging

De gemeentelijke grondexploitatie betreft die onderdelen van het project waar de gemeente voor verantwoordelijk is. Door deze geactualiseerde grondexploitatie vast te stellen en de krediet aanvraag 2015 goed te keuren blijft onze uitvoering op het huidige schema en blijven wij voldoen aan onze verplichtingen aan derden.

1.3 De wijzigingen zijn afgestemd met onze projectpartners

In een project waarin meerdere partijen acteren is het van belang dat aanpassingen niet eenzijdig worden doorgevoerd. Om die reden is dit hele pakket aan wijzigingen besproken met onze partners. Met name de bezuinigingen krijgen

daarbij de aandacht. Niemand vindt ze leuk maar er is wel overeenstemming dat dit de minst pijnlijke ingrepen zijn.

1.4 Gesprekken over de extra bijdrage 'derden geld' lopen goed

Gesprekken met derden inzake concrete bijdrages aan het project lopen goed waardoor wij overtuigd zijn dat de opgenomen inkomstenpost realistisch is.

2.1 Het benodigde krediet voor het jaar 2015 wordt afgedekt binnen de door de raad onder beslispunt 1 vastgestelde geactualiseerde grondexploitatie.

Het vierde krediet uit 2014 (voor het jaar 2014) ter hoogte van €4.732.828,- is nagenoeg opgebruikt. Ter financiering van de activiteiten in 2015 dienen wij over een krediet te beschikken ter grootte van €16.616.634,-.

3.1 Een sluitende grondexploitatie

Met deze extra bijdrage van de gemeente is de grondexploitatie sluitend.

Tegenargumenten

1.1 De gemeentelijke bijdrage valt hoger uit

De gemeenteraad heeft besloten dat de maximale gemeentelijke bijdrage aan fase 2 van het project Maankwartier € 9,6 mio mag zijn. In de nu voorliggende actualisatie van de grondexploitatie is die bijdrage € 10 mio. € 1,2 mio meer dan de vigerende GREX en € 0,4 mio boven het eerder vastgestelde maximum. Hierbij dient vermeld te worden dat deze € 0,4 mio niet ten gunste gaan van het Maankwartier maar worden gebruikt om zaken af te dekken die eerder door Maankwartier zijn gefinancierd maar buiten de scope van het project vallen.

Kosten en Dekking

Een grondexploitatie bevat de onderdelen kosten en opbrengsten en heeft daardoor geen effect op de gemeentebegroting. Binnen deze grondexploitatie zit bij de inkomsten een gemeentelijke bijdrage. In de vigerende grondexploitatie betrof dit een bedrag van € 8,8 mio die ook reeds verwerkt is in de meerjarenbegroting van de gemeente Heerlen. In de geactualiseerde grondexploitatie wordt de gemeentelijke bijdrage met € 1,2 mio verhoogd naar € 10 mio. De verklaring hiervoor zit in bovenstaande punten 1.09 (400k) en 6.2 (800k). Deze bijdrage is in de grondexploitatie verwerkt in de tranches 2016 (600k) en 2017 (600k). De verhoging van de gemeentelijke bijdrage heeft geen effect op de gemeentelijke begroting 2014 of 2015. De effecten voor 2016 en 2017 zijn meegenomen in de meerjarenraming van de begroting 2015 die ook in oktober ter besluitvorming aan u wordt voorgelegd.

Bijlagen

1. Overzichtstabel kosten 'van 50,5 naar 59,9 d.d. 1 oktober 2014'
2. Grondexploitatie project Maankwartier d.d. 1 oktober 2014
3. 25e wijziging van de begroting 2014

pagina 12/14

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris,

de burgemeester,

mw. C.L.A.F.M. Bruls

dr. P.F.G. Depla

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

registratienummer;

gegeven de agendering door het Presidium;

gehoord het advies van de raadscommissie voor ;

besluit:

1. De geactualiseerde grondexploitatie 'Maankwartier fase 2 uitvoering' vast te stellen;
2. Een vijfde krediet ter beschikking te stellen ter grootte van €16.616.634,- middels de 25e begrotingswijziging van 2014 tbv 'Maankwartier fase 2 uitvoering';
3. In te stemmen met een extra bijdrage aan het project Maankwartier fase 2 ten bedrage van € 1,2 mio en deze te verwerken in de jaarschijven 2016 en 2017 van de meerjarenraming van de gemeentelijke begroting 2015.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

mr. J.H.M. Martens

dr. P.F.G. Depla