



Gemeente **Zeist**

# RAADSVOORSTEL

Financiën project Centrum (gewijzigd)

Portefeuillehouder	Laura Hoogstraten	Ronde Tafel	10 juni 2018
Opsteller	W. Das	Debat	28 juni 2018
Zaak/stuknummer	272859	Raadsvergadering	10 juli 2018
Raadsvoorstel	18RV043		

## Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

### Voorstel

1. Kennis te nemen van de ontwikkeling van de kosten van het project centrum;
2. Voor de resterende projectfase uit te gaan van € 710.000 en de post onvoorzien te bepalen op € 300.000,-;
3. De kosten van de aanpalende verkeersprojecten ad € 730.000,- niet ten laste te brengen van de post onvoorzien van het centrumplan.
4. De budgetten onder 2 en 3 te dekken uit het jaarrekeningresultaat 2017 (€ 940.000) en het begrotingssaldo 2018 (€ 800.000).
5. Aanvullende wensen, voortgekomen uit de omgeving, mee te nemen in de eerstvolgende integrale afweging bij de begroting 2019.
6. De bijlage 3 Financieel overzicht per 1 maart 2018 en de bijlage 4 Risicorapportage per 1 maart 2018 geheim te verklaren op grond van artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) tot 5 jaar gerekend vanaf de dag van deze besluitvorming, vanwege het financiële belang van de gemeente.

### Besluit Raad 10 juli 2018:

### Basis

De uitvoering van de op 3 maart 2015 vastgestelde Centrumvisie kent een stevig risicoprofiel. Daarnaast is het een zwaar project: er zijn veel verschillende uitvoeringselementen, er is veel communicatie over en weer met de omgeving en de gewenste uitvoeringsperiode blijkt niet haalbaar. Bij de uitvoering heeft zich een aantal tegenvallers voorgedaan met bijbehorende financiële consequenties. Veel van deze onvoorziene kosten hebben betrekking op geïnterpreteerde risico's die manifest zijn geworden. Voor deze tegenvallers is financiële aanvullende dekking noodzakelijk. Daarnaast zijn er uit de interactie met de omgeving aanvullende wensen naar voren gekomen die geen onderdeel uitmaken van de projectbegroting. Deze aanvullende wensen zullen daarom via een integrale afweging moeten worden beoordeeld en (indien gewenst) van dekking worden voorzien.

## **Inleiding**

Op 3 maart 2015 is de centrumvisie vastgesteld. Dit vormde de basis voor de uitvoering van het centrumplan. In 2016 is het gehele plan doorgerekend op basis van deze door de raad gegeven kaders. De uitkomsten hiervan, inclusief de dekking, is door het college vastgesteld en gedeeld met de Financiële Commissie Centrum (FCC). De enige aanvulling daarop vormt het beschikbaar stellen van € 700.000 vanuit het RIOZ voor de bijzondere elementen waarom de raad heeft verzocht. Het besluit hierover liep mee met de begroting 2017.

Parallel vond toen nog overleg plaats met omliggende wijken over (aanpalende) verkeersmaatregelen die de negatieve consequenties van het verkeersplan centrum zoveel als mogelijk zouden opvangen. Afsproken is dat geprobeerd zou worden dit zo veel mogelijk op te vangen binnen de beschikbare middelen voor het centrumplan. Mochten de wensen in de omliggende wijken substantieel worden en daarmee niet binnen de begroting van het Centrumplan passen, zou gezocht worden naar aanvullende dekking en zou hiervoor (na overleg met de FCC) een voorstel aan de raad worden gedaan. Op 15 maart 2017 is de financiële stand van zaken besproken met de FCC. Op dat moment was voor ongeveer € 500.000,- aan onvoorziene kosten bekend. Aangezien de post onvoorzien ongeveer € 1.200.000,- groot was, is toen afgesproken de aanpalende verkeersprojecten voorlopig hieruit te bekostigen.

## **Actueel financieel beeld uitvoering Centrumvisie**

De uitvoering van de Centrumvisie kent een stevig risicoprofiel. Daarnaast is het een zwaar project: er zijn veel verschillende uitvoeringselementen, er is veel communicatie over en weer met de omgeving en de gewenste uitvoeringsperiode is zeer kort.

De uitvoering van de Centrumvisie vordert gestaag (medio februari zaten we op ruim 60%). Bij de uitvoering heeft zich een aantal tegenvallers voorgedaan met bijbehorende financiële consequenties. Veel van deze onvoorziene kosten hebben betrekking op geïnventariseerde risico's die manifest zijn geworden. Daarnaast is een prognose gemaakt van de nog te maken kosten. Het project kende een post onvoorzien van € 1,2 mln. Door het manifest worden van diverse risico's en de toekomstige kosten is de post onvoorzien volledig benut om deze extra kosten op te vangen. De belangrijkste verschillen zijn veroorzaakt door extra begeleiding i.v.m. ontwerpwijzigingen als gevolg van bezwaren en wensen uit de omgeving, gebrek aan fundering in de ondergrond, hogere legeskosten, extra elektravoorzieningen voor de warenmarkt en evenementenlocaties, maatwerk groenbakken / zitelementen Markt en hogere sloopkosten voor de tunnel. Voor een uitgebreider overzicht van de kosten die ten lasten zijn gebracht onder de post onvoorzien zie bijlage 1.

## **Risico's treden daadwerkelijk op en volgens een scheve verdeling**

De meeste bovengenoemde elementen zijn eerder benoemd als risico in de risico-inventarisatie van het project. Binnen de projectbegroting is, zoals gebruikelijk, een post voor onvoorziene kosten opgenomen. De hoogte van die post onvoorzien is berekend met behulp van de Monte Carlo methodiek. Die doorrekening is gebaseerd op een normale verdeling. Echter blijkt dat door de complexiteit van dit project de gehanteerde doorrekening anders verloopt. Veel meer risico's hebben zich voorgedaan met een groter financieel gevolg. Hierdoor is een stapeling van kosten ontstaan die de post onvoorzien te boven gaat. De risicorapportage is te vinden in bijlage 4.

## **Zeer ambitieuze planning**

Streven was om de centrumvisie begin 2018 uitgevoerd te hebben, maar dat is in de praktijk niet haalbaar wanneer het ontwerp voor de herinrichting interactief tot stand komt. Het gaat hier om de openbare ruimte van een centrum met veel verschillende gebruikers en een hele eigen dynamiek. Na afronding van het interactieve ontwerpproces kon de (Europese) aanbesteding pas van start begin 2017. Hier kwam wel een aannemer uit naar voren die alles in het voorjaar van 2018 gerealiseerd kon hebben. Dit was wel uitsluitend haalbaar indien zich geen tegenvallers zouden voordoen en er de hele winter doorgewerkt kon worden. Kortom, er zat weinig rek in de planning. De planning voorzag er ook in om op relatief veel locaties tegelijkertijd te werken. Na klachten vanuit de omgeving is er vervolgens gekozen om de uitvoering van de herinrichting iets te temporiseren in de zin dat op minder locaties tegelijkertijd gewerkt wordt. Om deze reden is het maatschappelijk ook ongewenst om het tempo iets op te voeren om opgelopen achterstanden uit het begin van het project in te lopen. Uiteindelijk duurt de uitvoering ongeveer 1,5 jaar. Dit heeft financiële gevolgen als het gaat over de kosten van de inzet van het gemeentelijke projectteam en het projectteam van de aannemer.

### **Pressure cooking**

Het centrum kan en mag niet te lang open blijven liggen. Dit is funest voor de ondernemers in het centrum. Dit betekent dat tegenvallers (meerwerk) tijdens de uitvoering zo snel mogelijk moeten worden opgelost. In de praktijk wordt achteraf onderhandeld met de aannemer over de prijs voor dergelijk meerwerk. Dit leidt overigens nauwelijks tot hogere prijzen dan wanneer hier vooraf overeenstemming over was bereikt. Voor vrijwel alle (extra) werkzaamheden (ook tegenvallers) zijn in het bestek (dus vooraf) vaste eenheidsprijzen opgenomen. Nadeel is wel dat hierdoor onvoldoende tijd is om meteen tot een goed en actueel financieel overzicht te komen. Dit ook mede gelet op de beperkte doorlooptijd van de uitvoering van het project.

### **Benodigde financiële ruimte om tegenvallers op te vangen**

Omdat het project, als gevolg van externe factoren, langer doorloopt dan vooraf verwacht hebben we een inschatting gemaakt van de kosten die nog op ons af komen tot einde project. In totaal gaan we uit van extra benodigde middelen van € 710.000. Hierbij hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Uitspraak rechtbank voor 1 juni 2018. Als dit niet lukt, zal het project langer duren: dat leidt tot extra kosten.
- Afronding herinrichting in oktober 2018. Hangt samen met punt 1.
- Start afbouw projectorganisatie start per juni 2018. Hangt samen met punt 1 en 2.
- Geen budget onvoorzien meer aanwezig. Te voorziene extra kosten, zoals de verlengde inzet van de projectgroep en de aannemer tot genoemde data zijn wel meegenomen conform hierboven genoemde uitgangspunten.

De belangrijkste aanvullende (vooraf niet voorziene) kosten bestaan uit:

- Logische uitbreidingen projectgebied: trottoir Weeshuislaan tussen Meester de Klerkstraat en de Markt en renovatie plantsoen Hogeweg (± € 135.000)
- Vertraging van de uitvoering als gevolg van uitstel van de gerechtelijke uitspraak over de verkeersbesluiten. Door deze vertraging buiten de invloed van de gemeente moeten delen van het werk worden uitgesteld en moeten zowel de gemeente als de aannemer langer hun projectteam operationeel houden, wat leidt tot hogere personele kosten en overheadkosten (± € 300.000).
- Ter voorkoming/beperking van overlast voor ondernemers, bewoners en bezoekers worden de werkzaamheden uitgevoerd in telkens kleine stukjes, maar ook in meerdere fasen tegelijkertijd. Er wordt langer doorgewerkt en de doorlooptijd wordt iets langer. Er is extra begeleiding nodig i.v.m. ontwerpwijzigingen als gevolg van bezwaren / wensen vanuit de omgeving (± € 275.000).

### **Extra budget nodig voor onvoorziene omstandigheden**

De uitvoering van de Centrumvisie vordert flink, maar is nog niet gereed. Dit betekent dat zich nog steeds onvoorziene omstandigheden kunnen voordoen. Daarom is het belangrijk om een aanvullend bedrag voor onvoorziene kosten te reserveren voor de resterende projectfase. Uit de risico-inventarisatie blijkt een resterend risicobedrag van € 190.000 (op basis van een normale verdeling). Gezien de gebleken complexiteit en de gewenste interactie met burgers en bedrijven binnen dit project, stellen we voor de post onvoorzien te bepalen op € 300.000,- (deze inschatting is gemaakt op een 'scheve verdeling).

Het aanbod van de raad om de post onvoorzien te verhogen nemen wij graag aan en wij zullen na de zomer opnieuw een financiële tussenstand geven en hier op terug komen.

### **Aanpalende verkeersprojecten**

Daarnaast zijn er werkzaamheden gewenst (en voor een deel al uitgevoerd) aan de aanpalende wegen om ongewenste neveneffecten van het verkeersplan Centrumvisie zoveel als mogelijk tegen te gaan. Hiervoor is € 730.000,- benodigd. Voorgesteld wordt om deze werkzaamhedenvolledig uit te voeren. Investeringsaan de infrastructuur valt onder SFI/VIS. Echter deze optimalisatie was niet voorzien binnen het reguliere programma van onderhoud en vervanging en zal extra middelen vragen.

### **Aanvullende wensen vanuit de omgeving**

Uit de uitgebreide interactie met de omgeving zijn aanvullende wensen naar voren gekomen. Deze maken geen onderdeel uit van de projectbegroting. Deze aanvullende wensen zullen daarom via een integrale afweging moeten worden beoordeeld en (indien gewenst) van dekking worden voorzien. Het gaat dan om de volgende wensen. Voor een toelichting per wens zie bijlage 2.

Pergola Meester de Klerkstraat	€ 150.000
Extra groenbakken Slotlaan en andere straten met meer kwaliteit	€ 540.000
Vergroening vastgoed Emmaplein	€ 200.000
Uitbreiding gevelfonds	€ 150.000
Opknappen wanden Emmaplein (rondom de tunnel)	€ 100.000
Vervangen hekwerken Emmaplein	€ 100.000
Toevoegen esthetische verlichting Emmaplein	€ 100.000
<b>Totaal</b>	<b>€ 1.340.000</b>

Voorgesteld wordt om deze zaken mee te nemen in de eerstvolgende integrale afweging bij de begroting 2019. Daartoe zullen wij nadere onderbouwing en argumentatie aanleveren.

#### **“In Control” of niet?**

Naar aanleiding van het negatieve resultaat kan de vraag worden gesteld, of de organisatie voldoende in control is geweest.

Op 9 februari 2017 is de Financiële Commissie Centrum (FCC) geïnformeerd over de stand van zaken van het project en de daarbij behorende kosten- en risico overzichten. De begrote kosten zijn toen uitermate nauwkeurig geanalyseerd en onderzocht. Alle op dat moment bekende informatie over kosten en risico's zijn meegenomen in de analyse en raming van het project en deze zijn met de FCC gedeeld. Daarna is het project van start gegaan.

Tussen de start van de werkzaamheden en de beoordeling van de uitgaven zit veel tijd. Op 1 juli van 2017 moesten we concluderen dat we nog geen inzicht hadden in de actuele kosten van het project. Dit kwam vooral doordat de aannemer erg laat kwam met de meerwerk-overzichten en stelselmatig te hoge prijzen rekende. Dit betekende dat pas vrij laat overeenstemming kon worden bereikt met de aannemer en de exacte omvang van het meerwerk duidelijk werd. Voldoende zekerheid daarover kwam pas in januari 2018.

Op 24 januari 2018 is de risico-inventarisatie wederom helemaal doorgelopen en zijn aan deze nieuwe werkelijkheid in de daaropvolgende week de bedragen toegekend. Daarop is ambtelijk op 1 februari 2018 voor het eerst geconcludeerd dat een groot aantal van de risico's werkelijkheid waren geworden en dat het project een groot tekort zou gaan opleveren.

Het financiële resultaat is niet het gewenste resultaat. Dit gaat nog geëvalueerd worden, maar een aantal oorzaken zijn nu al te benoemen:

1. De planning van het project was te ambitieus. Alles moest enerzijds mee zitten om de planning te halen, maar anderzijds was de voorbereidingstijd ook krap. Als hier meer tijd voor was genomen dan had dat tijdens de uitvoering tot minder meerwerk geleid en waren de exacte financiële gevolgen ook eerder duidelijker geweest. Ook de uitvoeringsplanning bleek te ambitieus (zie onderdeel 'ambitieuze planning').
2. Het project kent een complexe en kritische omgeving die bestaat uit vele externe partijen. Dit maakt het voorbereidingsproces langer en leidt tot extra wensen waardoor de scope van het project hier en daar ook is uitgebreid.
3. De uitspraak van de rechtbank over het verkeersplan komt veel later dan vooraf werd ingeschat. Dit zorgde ervoor dat de bedachte uitvoeringsplanning om juridische redenen niet haalbaar was met uitloop en bijbehorende kosten tot gevolg.
4. De dynamiek van het proces vanwege de locatie in het centrum, waarbij we de economische schade voor de ondernemers zo klein mogelijk wilden houden.
5. De samenwerking met de aannemer verloopt op veel onderdelen moeizaam (onder andere op het gebied van meerwerk) (zie onderdeel 'pressure cooking'). Dit leidt weer tot hogere personele inzet en dat leidt vervolgens weer tot hogere additionele kosten.
6. De samenloop van risico's en de scheefheid van de risicoverdeling.

#### Procesafspraken:

Om een beter en actueler inzicht te hebben in de voortgang van het project in relatie tot de stand van de budgetten zijn de volgende maatregelen afgesproken:

1. Onderhandelingen met de aannemer over meerwerk worden sneller afgerond zodat de projectadministratie actueler is. Uitgangspunt is wel dat de inmiddels verbeterde samenwerking met aannemer zich op die wijze blijft voortzetten.

2. Voortgang in het project, in relatie tot het actuele financiële beeld, wordt in een hogere frequentie besproken.
3. Bij de bespreking over de voortgang in de bestuurlijke driehoek (bestuurlijk opdrachtgever, ambtelijk opdrachtgever en projectmanager) zal in het vervolg de projectcontroller aanschuiven.
4. Besteden van het budget 'onvoorzien' wordt uitsluitend benut in afstemming met de bestuurlijke driehoek en de projectcontroller.
5. De FCC zal eens per kwartaal worden geïnformeerd middels een brief of tijdens een bijeenkomst.
6. De overdracht van het project aan de nieuwe portefeuillehouder zal worden geborgd met een goed overdrachtsdocument.

Het project draagt zorg voor een goede overdracht naar de betrokken vakafdelingen. Ten aanzien van de overdracht van de openbare ruimte geldt dat de aannemer op dit moment nog geen enkel deelgebied heeft overgedragen aan het project. Hiervoor moeten eerst nog diverse opleverpunten en herstelwerkzaamheden worden uitgevoerd. Bij dit proces (beoordeling van de geleverde kwaliteit en de uitvoering van eventuele herstelwerkzaamheden) werkt het projectteam nauw samen met de betreffende vakafdeling.

### **Geheimhouding**

Wij hebben besloten en we stellen de raad voor hier ook toe te besluiten enkele bijlagen geheim te verklaren op grond van artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) tot 5 jaar gerekend vanaf de dag van deze besluitvorming, vanwege het financiële belang van de gemeente.

Op grond van artikel 55 gemeentewet kan het college op grond van een belang, genoemd in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, omtrent het in een besloten vergadering behandelde en omtrent de inhoud van de stukken die aan het college worden overgelegd, geheimhouding opleggen. Geheimhouding omtrent het in een besloten vergadering behandelde wordt tijdens die vergadering opgelegd. De geheimhouding wordt door hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen, in acht genomen totdat het college haar opheft.

In artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wet Openbaarheid van Bestuur staat dat het verstrekken van informatie ingevolge deze wet achterwege blijft voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:

**b.** de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;

**g.** het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.

## **VERDERE PROCES**

### **Planning en uitvoering**

Het project wordt verder uitgevoerd, inclusief de tegenvallers. De extra wensen worden pas uitgevoerd als daarvoor het benodigde budget beschikbaar is gesteld. Uitvoering is voorzien in 2019.

### **Evaluatie**

Los van de inhoudelijke evaluatie (overeenkomstig het raadsbesluit van 3 maart 2015) komt er een bredere evaluatie die zich meer zal richten op de sturing van het project. De FCC wordt hier nadrukkelijk bij betrokken. De evaluatie wordt dit jaar voorbereid.

## **ARGUMENTEN**

- Met het informeren van de raad over de actuele financiële stand van zaken binnen het project voldoen we aan het raadsbesluit centrumvisie van 3 maart 2015.
- Met het dekkingsvoorstel voor de tegenvallers kunnen we invulling blijven geven aan het raadsbesluit centrumvisie.
- Met het dekkingsvoorstel voor de aanvullende wensen komen we enerzijds tegemoet aan wensen vanuit de samenleving en realiseren we een optimale kwaliteit binnen het centrum.

- De aanvullende wensen vanuit de samenleving en het realiseren van een optimale kwaliteit binnen het centrum zullen worden meegenomen in de integrale afweging bij de begroting

## **BIJLAGEN**

1. Overzicht onvoorziene kosten
2. Overzicht aanvullende wensen vanuit de omgeving
3. Financieel overzicht per 1 maart 2018 (geheim)
4. Risicorapportage per 1 maart 2018 (geheim)

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 18RV043

De raad van de gemeente Zeist;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 mei 2018;

## BESLUIT:

1. Kennis te nemen van de ontwikkeling van de kosten van het project centrum.
2. Voor de resterende projectfase uit te gaan van € 710.000 en de post onvoorzien te bepalen op € 300.000,-.
3. De kosten van de aanpalende verkeersprojecten ad € 730.000,- niet ten laste te brengen van de post onvoorzien van het centrumplan.
4. De budgetten onder 2 en 3 te dekken uit het jaarrekeningresultaat 2017 (€ 940.000) en het begrotingssaldo 2018 (€ 800.000).
5. Aanvullende wensen, voortgekomen uit de omgeving, mee te nemen in de eerstvolgende integrale afweging bij de begroting 2019.
6. De bijlage 3 Financieel overzicht per 1 maart 2018 en de bijlage 4 Risicorapportage per 1 maart 2018 geheim te verklaren op grond van artikel 55 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 sub b en g Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) tot 5 jaar gerekend vanaf de dag van deze besluitvorming, vanwege het financiële belang van de gemeente.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 juli 2018.

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter