

Voorstel Gemeenteraad

Vergadering gemeenteraad
d.d. 31 maart 2021

Portefeuillehouder: J.H. Menninga
Beleidsveld: Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Zaaknummer: Z/20/022672/DOC-21158652



Onderwerp: **Verhoging investeringskrediet herontwikkeling pand Landstraat 44 Delfzijl t.b.v. project Wonen met een Plus**

Korte samenvatting

In het kader van het project Wonen met een Plus worden door de gemeente diverse panden verworven. Onderdeel van de gemaakte afspraken met Smit Sport is de verplaatsing naar het pand Landstraat 44 Delfzijl. Het pand is verwaarloosd en dient gesloopt en nieuw gebouwd te worden. Op 29 mei 2019 is door de gemeenteraad van Delfzijl een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van het pand Landstraat 44 Delfzijl. Voor de uit te voeren werkzaamheden is in november 2020 een aanbesteding gestart. Uit de inschrijvingen is gebleken dat deze het beschikbaar gestelde investeringskrediet overschrijden.

Voorgesteld wordt het investeringskrediet te verhogen en de daarmee samenhangende kapitaalslasten ten laste te brengen van het begrotingssaldo.

Aan de raad

Voorstel

In te stemmen met

1. het verhogen van het investeringskrediet voor de herontwikkeling van de Landstraat 44 met € 190.000 en de bijbehorende jaarlijkse kapitaalslasten van € 7.600 ten laste te brengen van het begrotingssaldo.

Aanleiding

U werkt al enkele jaren aan de ontwikkeling van het project Wonen met een PLUS op de kop van het centrum van Delfzijl. Dat doen de gemeente samen met haar partners Acantus, Noorderzorg en Lidl. In 2017 is een Europese aanbestedingsprocedure doorlopen om een ontwikkelaar in combinatie met een architect te selecteren. Uit deze procedure is de combinatie van Rottinghuis met de Zwarte Hond geselecteerd. In het kader van deze ontwikkeling is de gemeente actief panden aan het verwerven in het gebied tussen de Waterstraat, de Willemstraat en de Havenstraat. Het merendeel van de panden in dit gebied is reeds door de gemeente Delfzijl aangekocht. Een van de te verwerven panden betrof het pand Willemstraat 38/38A wat verhuurd wordt aan Smit Sport. Om de verplaatsing van Smit Sport mogelijk te maken, is voorgesteld het pand Landstraat 44 te herontwikkelen en te verhuren aan Smit Sport.

In uw vergadering van 7 mei 2019 heeft u besloten in te stemmen met de herontwikkeling van het pand Landstraat 44 Delfzijl en de gemeenteraad voor te stellen om een krediet van € 510.000 beschikbaar te stellen. De gemeenteraad heeft hiermee in haar vergadering van 29 mei 2019 ingestemd.



Impressie Landstraat 44

Ter uitvoering van uw besluit is op 19 november 2020 een meervoudig onderhandse aanbesteding gepubliceerd voor de sloop en nieuwbouw winkelpand Landstraat 44 met als gunningscriterium Laagste Prijs. Op 12 januari 2021 hebben wij twee inschrijvingen ontvangen die beide het beschikbaar gestelde investeringskrediet van € 510.000 met € 190.000 overschrijden.

Deze overschrijding tussen begroting en inschrijving wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een tweetal factoren:

- forse prijsstijgingen in de bouw de afgelopen twee jaren (periode januari 2019 - januari 2021)
- aanpassing installaties (gasloos en ventilatie)

Beide inschrijvers is medegedeeld dat de aanbesteding gepauzeerd is totdat de gemeente duidelijkheid heeft over haar mogelijkheden.

In de aanbestedingsleidraad heeft de gemeente zich het recht voorbehouden de opdracht niet te gunnen. Hiertoe kan de gemeente besluiten. Gezien de gemaakte afspraken met Smit Sport in het kader van het project Wonen met een Plus zijn er geen alternatieven meer en wordt voorgesteld de opdracht te gunnen.

Beoogd effect

Met dit voorstel wordt het mogelijk gemaakt om de aanbesteding van de sloop en nieuwbouw Landstraat 44 uit te voeren en de opdracht te gunnen aan de inschrijver met de laagste prijs. Hiermee blijft de voortgang van het project Wonen met een Plus geborgd.

Argumenten

1a. De herontwikkeling van het pand Landstraat 44 is noodzakelijk voor de verplaatsing van Smit Sport uit het pand Willemstaat 38/38A en daarmee ook de voortgang te borgen binnen het project Wonen met een Plus.

1b. De verplaatsing van Smit Sport en daarmee de herontwikkeling van Landstraat 44 is overeengekomen met Smit Sport en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Met gunning worden de gemaakte afspraken in uitvoering gebracht.

1c. Indien niet ingestemd wordt met het voorstel dan kan de gunning van de sloop en nieuwbouw Landstraat 44 niet plaatsvinden. Een eventuele aanpassing van de plannen en nieuwe aanbesteding leidt naar verwachting niet tot lagere inschrijvingsbedragen en ongewenste vertraging.

1d. Indien niet ingestemd wordt met het voorstel dan wordt de samenwerkingsovereenkomst met Smit Sport ontbonden en dient een heronderhandelingstraject te worden opgestart.

1e. Indien niet ingestemd wordt met het voorstel dan is er voorlopig geen zicht op herontwikkeling van het pand Landstraat 44 en blijft het voorlopig een verpauperde locatie in het centrum.

Aanpak/uitvoering

Na instemming met het voorstel wordt de aanbestedingsprocedure voortgezet en wordt de opdracht voorlopig gegund aan de inschrijver met de laagste prijs. Na het verlopen van de rechtsbeschermingstermijn van 21 dagen wordt de opdracht definitief gegund. Samen met de gegunde partij wordt bekeken waar binnen het huidige programma van eisen nog bezuinigingsmogelijkheden te behalen zijn. Op basis van de huidige inzichten zijn hiervoor mogelijkheden aanwezig.

Financiën

Met uw besluit van 29 mei 2019 zijn de kapitaalslasten van € 22.000 behorend bij het verstrekte investeringskrediet van € 510.000 en de onderhoudslasten van het nieuwe gebouw afgedekt middels de huuropbrengsten. Het surplus van € 7.250 is geraamd in de begroting.

Raadsbesluit 29 mei 2019	
Kapitaalslasten investeringskrediet € 510.000 =>	€ 22.000
Reservering onderhoudslasten =>	€ 12.000
Totaal lasten	€ 34.000
Huuropbrengsten	€ 41.250
Surplus in begroting (reeds verwerkt)	€ 7.250

Het aanvullende krediet dat nu benodigd is, bedraagt zoals aangegeven € 190.000. De bijbehorende kapitaalslasten bedragen circa € 7.600 per jaar. Voorgesteld wordt deze kosten ten laste te laten komen van het begrotingssaldo vanaf het jaar na realisatie van het pand, zoals gebruikelijk.

Kantttekeningen

Risico's:

- Indien u niet instemt met dit voorstel dan betekent dit dat de samenwerkingsovereenkomst met Smit Sport wordt ontbonden wat zal leiden tot een heronderhandelingstraject met Smit Sport, waarbij alternatieve mogelijkheden bekeken moeten worden. Als gevolg daarvan levert dit een vertraging op voor het project Wonen met een Plus met mogelijk forse financiële gevolgen
- In de aanloop naar de samenwerkingsovereenkomst met Smit Sport zijn al diverse alternatieven bekeken die voor Smit Sport geen optie zijn. Dit zou kunnen betekenen dat minnelijke huurbeëindiging niet meer tot de mogelijkheden behoort, waardoor juridische stappen moeten worden genomen.

Participatie

-

Communicatie

-

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema
Burgemeester

R. Koch
Secretaris

Bijlage(n)

Geen



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 23 februari 2021,

In te stemmen met:

- het verhogen van het investeringskrediet voor de herontwikkeling van de Landstraat 44 met € 190.000 en de bijbehorende jaarlijkse kapitaalslasten van € 7.600 ten laste te brengen van het begrotingssaldo.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 31 maart 2021

De raad van de gemeente Eemsdelta

G. Beukema
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier