



Aan de leden van de gemeenteraad

Raadsinformatiebrief 97

Helmond, 27 september 2022
Onderwerp: Prijsstijgingen Huis voor de Stad

Zaaknummer: 51190259

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 2 augustus ontving u de raadsinformatiebrief 87 waarin we u informeerden over de prijsstijgingen bij de bouw van het Huis voor de Stad. Wij vinden het belangrijk om voor u een helder kader te schetsen, waarin u deze prijsstijgingen kunt plaatsen. Daarnaast willen we u graag informeren over de voorgenomen dekking. We nemen u graag mee in de visie, de achterliggende keuzes en de stand van zaken rond het Huis voor de Stad.

Waarom bouwen we ook alweer dit Huis voor de Stad?

Van vier gebouwen naar één. Een duurzaam gebouw. Een inclusief, open en toegankelijk gebouw voor onze inwoners. Een gebouw dat bijdraagt aan een economisch, vitaal Helmond. Een eigentijds en flexibel gebouw. En bovendien een gebouw dat passend en verantwoord is bij een publieke organisatie. Die kernthema's willen we een plek geven in de nieuwe huisvesting van onze organisatie.

In het coalitieakkoord 2018 – 2022 staat: *'We willen er alles aan doen dat Helmond in de toekomst net zo'n plezierige stad is om in te wonen, recreëren en verblijven als nu... verduurzaming is nodig op alle fronten.'*

Met het voormalige stads kantoor en –gebouwen, geven we niet het goede voorbeeld dat van ons als overheid verwacht mag worden. Het is dan ook geen keuze maar een vanzelfsprekendheid dat het toekomstige huis voldoet aan hoge eisen waar het gaat om duurzaamheid. Daarnaast zorgt het nieuwe stads kantoor voor minder versnippering en verwarring, doordat de kerntaken van de gemeente, in de vorm van dienstverlening, gecentraliseerd zijn onder één dak. Hierdoor is het voor de burgers veel duidelijker waar zij zich kunnen melden voor een dienst bij de gemeente, wat gemak en een hogere mate van toegankelijkheid voor de inwoners van Helmond met zich meebrengt.

Met de kennis van nu

We weten nu dat we door onze duurzaamheidsambitie nadrukkelijk mee te nemen in het ontwerp van ons Huis voor de Stad ook economisch een goede keuze hebben gemaakt, gezien de stijgende energieprijzen. Het Huis voor de Stad is niet meer aan het gasnetwerk aangesloten, is door de hoge isolatie en WKO-installatie zeer zuinig in zijn energieverbruik en wekt tot slotte zijn eigen energie op. Hier plukken we in de aankomende jaren financieel de vruchten van. Wegens de hogere energie- en gasprijzen zijn de exploitatiekosten voor de oude huisvestingen enorm gestegen. Om ervoor te zorgen dat de oude huisvestingen aansluiten op de huidige standaarden, zouden we ook bij alle panden een aanpassingen moeten doorvoeren. Bij deze renovaties zouden we tevens geconfronteerd worden met de huidige prijsontwikkeling in bouwmaterialen. We worden met de realisatie van het Huis voor de Stad veel minder geraakt door de sterk stijgende energieprijzen in vergelijking met de situatie wanneer het Huis voor de Stad niet gerealiseerd was.

Waarom dan toch extra dekking?

Zoals u weet is de bouw van het Huis voor de Stad in volle gang. Dit is ondergebracht bij aannemers op basis van prijsvaste overeenkomsten. Onze aannemers worden echter geconfronteerd met extreme en onvoorziene prijsstijgingen op bouwmaterialen, waar zij ten tijde van hun inschrijving en bij de vaststelling van hun prijs geen rekening mee hebben kunnen houden. De huidige omstandigheden zijn uitzonderlijk. Op geen enkele manier had iemand ten tijde van goedkeuring van het investeringskrediet in de zomer van 2019 de impact van externe ontwikkelingen zoals covid, materiaalschaarste, prijsstijgingen, de oorlog in Oekraïne en inflatie kunnen voorzien.

Op grond van de (privaatrechtelijke) overeenkomst heeft de gemeente richting de aannemer, ook bij prijsvaste contracten, de verplichting om op een zorgvuldige manier met onvoorziene omstandigheden om te gaan. Ook heeft de aannemer, in specifieke gevallen, recht op bijbetaling in het geval van extreme prijsstijgingen. Op verzoek van de aannemers is de gemeente met hen in gesprek gegaan om tot een oplossing te komen, waarbij de principes van redelijkheid en billijkheid gehanteerd zijn en de continuïteit van de bouw in ons aller belang voorop stond. In het geval de gemeente en de aannemers niet tot een overeenkomst komen, is de kans op een juridische procedure aanzienlijk. Dit heeft als gevolg dat de bouw van het Huis voor de Stad significante vertraging oploopt, of zelfs helemaal stil komt te liggen en is het ergste geval opnieuw aanbesteed moet worden. De financiële gevolgen hiervan zijn niet te overzien en zullen vele malen groter zijn dan de voorgestelde prijsverhoging. Denk hierbij aan het moeten verlengen van huurovereenkomsten van de bouwplaatsvoorzieningen en -inrichting, maar ook van de tijdelijke huisvesting van de ambtenaren (waar in het ergste geval nieuwe tijdelijke huisvesting voor gezocht moet worden).

Om verdere financiële schade te voorkomen hebben we in onze gesprekken de uitkomst van een juridische procedure zoveel mogelijk proberen te benaderen, waarbij de uitkomst van een dergelijke procedure uiteraard gunstiger of minder gunstig voor de gemeente zou kunnen uitvallen. Hier speelt bij de beoordeling van de contractuele afspraken, de onvoorziene omstandigheden, de prijsstijgingen en de redelijkheid en billijkheid een belangrijke rol.

Op 2 augustus hebben we u middels de raadsinformatiebrief geïnformeerd over het resultaat van deze gesprekken en de hieruit vloeiende stijging van de bouwkosten met €1.57 miljoen als gevolg van extreme prijsstijgingen door de meervoudige wereldwijde crisis. Aan het college is een voorstel gedaan die uiteenzet hoe deze prijsstijgingen gedekt zullen worden, namelijk:

- Van dit bedrag is €1.26 miljoen direct ten gevolge van extreme externe ontwikkelingen. Hiervoor wordt het krediet van het Huis voor de Stad verhoogd. De dekking hiervoor is gevonden in de onderuitputting van de kapitaallasten en wordt meegenomen in de programmabegroting 2023-2026.
- De overige €311.000 is het gevolg van vertraging in de startfase van de bouw (wegens o.a. een kort geding in de aanbestedingsprocedure, complicaties bij de bodemsanering en zowel schaarste als langere levertijden dan gebruikelijk op bouwmaterialen). Deze wordt ten laste gebracht van de post onvoorzien van het reeds gevoteerde investeringskrediet Huis voor de Stad.

Het college heeft op 13 september bovenstaand dekkingsvoorstel geaccordeerd. Door de toekenning van het extra investeringskrediet van €1.26 miljoen blijft er ruimte over binnen de Business Case om reguliere meer/minderwerken op te lossen die passen bij de bouwfase van het project. In het geval er door financiële meevallers in de resterende bouwperiode hiervan nog budget over blijft, stroomt deze uiteraard weer terug naar de algemene middelen.

We verwachten hiermee u meer context te hebben aangeboden met betrekking tot de ontwikkelingen bij de bouw van het Huis voor de Stad en de totstandkoming van de prijsstijgingen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Helmond,

mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel

H.J. de Ruiter

Gemeente Helmond



burgemeester

secretaris