

## Raadsvoorstel

Onderwerp **Revitalisering Woonschepenhaven – aanvraag aanvullend krediet**

Registratienr. 4939501 Steller/telnr. Martin Bos / 8111 Bijlagen 0

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	R. van der Schaaf	Raadscommissie	R en W

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de begroting Revitalisering Woonschepenhaven vast te stellen op € 5.700.000,--;
- II. voor het project Revitalisering Woonschepenhaven het krediet te verhogen met € 506.000,-- van € 5.194.000,-- naar € 5.700.000,--;
- III. de kosten te dekken uit:
  - A. € 46.800,-- ISV –SDC Noorddijk;
  - B. € 80.000,-- ISV III;
  - C. € 73.200,-- bijdrage Stadsbeheer en verkeer en vervoer onvoorzien;
  - D. € 1.050.000,-- begroting Stadsbeheer (deelprogramma 9.1 kwaliteit leefomgeving);
  - E. € 350.000,-- uit vrijval BLS-gelden Liquid City (programma wonen);
  - F. € 1.800.000,-- uit ISV (programma wonen);
  - G. € 1.300.000,-- risicoreservering ISV (programma wonen);
  - H. € 60.000,-- Waterschap;
  - I. € 125.000,-- Stadsbeheer;
  - J. € 787.000,-- bijdrage grondexploitatie Driebond;
  - K. € 28.000,-- risicobuffer grondexploitatie Eemskanaalzone;
- IV. de gemeente begroting 2015 dienovereenkomstig te wijzigen.

### Samenvatting

Op 18 december 2013 is de Revitalisering Woonschepenhaven inclusief taakstellend budget van € 4,7 mln door uw raad vastgesteld. Op basis van besluitvorming bedraagt het krediet nog altijd € 5.194.000,-- (€ 5.000.000,-- + € 194.000,-- uit het verleden) en het budget € 4.694.000,--. Bij de verlaging van het budget is destijds in 2013 het krediet niet verlaagd. Dit is blijven staan. Bij de besluitvorming nu moet hier rekening mee gehouden worden.

In 2014 heeft de aanbesteding van de werkzaamheden plaatsgevonden. De opdracht is gegund aan een geselecteerde aannemer. De aannemer heeft zijn inschrijving gebaseerd op de randvoorwaarden die wij als gemeente op basis van de vooronderzoeken hebben gesteld. De afgelopen periode zijn aanvullende onderzoeken door de aannemer uitgevoerd, zoals beschreven in het contract. De aannemer heeft recent de melding gemaakt dat enkele onderdelen in- en rondom de haven in slechtere staat verkeren dan de vooronderzoeken hebben aangetoond. Het betreft de onderdelen steigers, damwand binnendijk en oever buitendijk. Een onderdeel waaraan gebreken zijn geconstateerd met de grootste financiële consequenties is de bestaande betonnen damwand langs de binnendijk. Deze damwand valt buiten het project en opdracht. Gezien het feit dat er komende tijd werkzaamheden in de haven worden verricht, stellen wij voor om dit achterstallige onderhoud nu gelijktijdig tijdens de realisatie van het project uit te voeren. Immers als binnen afzienbare tijd de damwand na uitvoering van het project wordt hersteld of vervangen dan moeten woonboten wederom worden verplaatst wat veel weerstand van- en overlast voor de bewoners zal geven. Na herstel of vervanging heeft de damwand een restlevensduur van 20 tot 50 jaar en zijn de beheer en onderhoudskosten van de damwand de komende decennia laag. Herstel of vervanging heeft financiële gevolgen waarvoor het taakstellende beschikbare budget onvoldoende dekking biedt.

We betreuren het ten zeerste dat alle noodzakelijke werkzaamheden niet eerder voldoende in beeld waren. Op basis van vooronderzoeken verkeerden wij in de veronderstelling dat het werk nog binnen de taakstelling kon worden uitgevoerd. De aanzienlijk slechtere staat van de genoemde onderdelen is een gevolg van 20 jaar achterstallig onderhoud.

## **Vervolg voorgesteld raadsbesluit**

### **Aanleiding en doel**

---

Op 18 december 2013 is de Revitalisering Woonschepenhaven inclusief taakstellend budget van € 4,7mln door uw raad vastgesteld. Op 31 oktober 2014 is het contract tussen de gemeente en de aannemer ondertekend.

In april start de aannemer met de fysieke uitvoering, afhankelijk van het tijdig verkrijgen van de benodigde vergunningen en goedkeuring op zijn ontwerpen.

### **Vorbereiding uitvoering.**

De afgelopen periode heeft de aannemer aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Dit past binnen zijn engineering werkzaamheden conform het contract.

De aannemer heeft recent de melding gemaakt dat enkele onderdelen in slechtere staat verkeren dan vooronderzoeken hebben aangetoond. Op basis van deze vooronderzoeken zijn de randvoorwaarden in het contract opgesteld.

Herstel of vervanging heeft financiële gevolgen waarvoor het beschikbare budget onvoldoende dekking biedt. Gezien het tijdsplan is snelle besluitvorming wenselijk om stagnatie van de aannemer te voorkomen.

### **Steigers.**

Conform de opdracht worden de bestaande betonnen steigers gerenoveerd, betonschade dient hersteld te worden waarna de aannemer een rest levensduur moet garanderen van 20 jaar.

De aangetroffen schade (betonrot) aan de onderzijde van het steigerdek is groter dan vooraf uit vooronderzoek is gebleken en indicatief aan de aannemer in de opdracht is aangegeven, dit heeft financiële consequenties.

De oplossing bestaat uit betonherstel of vervanging van het bovendeck van de steiger.

De keuze hangt af van de extra kosten, of het omslagpunt wordt bereikt dat herstel hogere kosten met zich meebrengt dan vervanging.

Voordeel van vervanging is dat de steigers een toekomstige levensduur bieden van ca. 50 jaar en beheer en onderhoudskosten de komende jaren laag zijn. Door het dek van de steigers te vervangen komen we tegemoet aan wensen van de bewoners.

### **Damwand.**

Langs de waterkerende binnendijk staat een betonnen damwand van 70 jaar oud welke verankerd is.

De damwand valt buiten de projectscope, echter de aannemer moet conform zijn opdracht op de bestaande damwand schanskorven plaatsen.

Vanuit zijn engineering verplichting conform het contract heeft de aannemer de damwand nader onderzocht. De aannemer moet aantonen dat de door hem geplaatste constructies en werkzaamheden (rekenkundig) voldoen aan de eisen en duurzaam zijn. Uit dit onderzoek is gebleken dat de bestaande verankering is doorgerot. De berekeningen tonen aan dat er hierdoor sprake is van een instabiele constructie waardoor de aannemer de (noodzakelijke) werkzaamheden, aanbrengen schanskorven op de damwand, verhogen dijklichaam, vervangen van het wegdek en uitvoeren van de baggerwerkzaamheden langs de damwand, niet kan uitvoeren conform het contract.

Het dijklichaam zelf, de waterkering, is aantoonbaar meer dan robuust en meer dan stabiel. Dit is bevestigd door het bevoegd gezag, het Waterschap. De staat van de damwand is niet van invloed op de stabiliteit van de waterkering. Bezwijken van de damwand heeft als gevolg dat ter plaatse het talud inzakt, de waterkerende functie blijft intact.

De damwand valt buiten de scope van het project, echter ons voorstel is om dit achterstallige onderhoud, in samenwerking met Stadsbeheer, nu gelijktijdig met het project te herstellen. Immers als binnen afzienbare tijd de damwand na uitvoering van het project wordt hersteld of vervangen dan moeten de woonboten wederom worden verplaatst wat naar verwachting veel weerstand van- en overlast voor de bewoners zal geven. Door de damwand nu te herstellen of te vervangen komen we tegemoet aan een uitdrukkelijke wens van de bewoners. We laten zien dat er gezocht wordt naar een oplossing die de bewoners het minste overlast geeft.

Na herstel of vervanging heeft de damwand een restlevensduur van 20 tot 50 jaar en zijn de beheer en onderhoudskosten van de damwand de komende decennia laag.

### **Oeverconstructie buitendijk.**

De buitendijk heeft geen waterkerende functie, deze dient slechts als scheiding tussen Eemskanaal en Woonschepenhaven. De dijk valt buiten het project maar heeft wel raakvlakken om de opdracht uit te voeren.

De buitendijk is kadastraal eigendom van het Waterschap, er zijn gesprekken gaande om deze dijk "om niet" in eigendom over te nemen van het Waterschap door de gemeente.

Aan de zijde Woonschepenhaven staat langs de dijk een houten schottenbeschoeiing in zeer slechte staat, wanneer het baggerprofiel conform opdracht wordt uitgevoerd zal deze beschoeiing omvallen en het talud inzakken.

Binnen het project is gezocht naar oplossingen. Het voorstel is om een natuurvriendelijke oever te realiseren waarbij de uitkomende grond wordt ingezet binnen het project. Hierdoor wordt "werk met werk" gemaakt en kunnen deze extra werkzaamheden binnen het projectbudget gerealiseerd worden.

### **Risico's.**

Het risico is aanwezig dat een aantal bewoners weerstand blijft bieden tegen de uitvoering. Dit heeft in het recente verleden en heden geleid tot hoge kosten aan planvoorbereiding door vele gesprekken met het bestuur van Vereniging Woonschepenhaven Groningen, de bewoners, advocaten, klachten en meldingen en Ombudsman trajecten. Er is een reëel risico dat het alsnog komt tot een dagvaarding wat hoge kosten aan juridische ondersteuning (Stadsadvocaat) met zich meebrengt en daarnaast claims/ stagnatiekosten van de aannemer.

Als beheersmaatregel worden er frequent gesprekken gevoerd tussen gemeente en bewoners incl. advocaten met als doel de-escaleren. Zorgen van bewoners zijn vooral dat bij tegenvallers het project wordt stopgezet. Door het realiseren van de aangegeven voorstellen, damwand, steiger en oever buitendijk, gelijktijdig met het project, is de verwachting dat de weerstand van bewoners verminderd en het bovengenoemde risico afneemt.

Een uitvoeringsrisico is het terugplaatsen van opstallen. Om dit veilig uit te voeren moeten er veelal nieuwe funderingen worden aangebracht, veel opstallen hangen nu letterlijk tussen "wal en schip".

Veel is ondervangen in het contract met de aannemer maar het risico is aanwezig dat dit aanvullende financiële consequenties heeft voor de gemeente. Als beheersmaatregel vinden er individuele gesprekken plaats tussen aannemer en bewoners over de opstallen en worden de opstallen nu en in de komende periode getaxeed. Hierdoor wordt de omvang van het risico in beeld gebracht. Zo het nu lijkt is het risico slechts bij enkele woonboten aan de orde. Door de hoge planvormingskosten, zoals in de vorige alinea omschreven, is er naast het budget voor de uitvoering, de aanneemsom, geen dekking voor de genoemde risico's of onvoorziene omstandigheden. Het taakstellend budget is niet haalbaar. We vragen u om budget als dekking voor deze extra risico's.

### **Kader**

De raad heeft op 21 december 2011 (GR 11.2831630) een krediet beschikbaar gesteld van 5 mln. (dekking: middelen extra beleid). In de voorgaande jaren was reeds een krediet van totaal € 194.000,- verstrekt, zodat het totale krediet € 5.194.000,- bedraagt. In de begroting 2013 is besloten de kosten voor de woonschepenhaven te dekken uit ISV middelen.

In het raadsbesluit van destijds werden de kosten gedekt uit extra beleidsmiddelen 2012-2014, voor 2012 € 1.000.000,- en voor 2013 € 4.000.000,-.

De raad is vervolgens in februari 2013 geïnformeerd over de stand van zaken (collegebrief 21 februari 2013 RO 12.3476192). In de voorjaarsbrief 2013 is een alternatief dekkingsvoorstel weergegeven op basis van het nieuwe taakstellende budget van € 4,5 mln.

Op 18 december 2014 is het projectplan Revitalisering Woonschepenhaven door uw raad vastgesteld inclusief het taakstellend budget van € 4,7 mln. (4,5 mln + € 194.000,- = € 4.694.000,-).

Op basis van besluitvorming bedraagt het krediet € 5.194.000,- (€ 5.000.000,- + € 194.000,- uit het verleden) en het budget € 4.694.000,-. Bij de verlaging van het budget is destijds in 2013 het krediet niet verlaagd. Dit is blijven staan. Bij de besluitvorming nu moet hier rekening mee gehouden worden.

**Contractvorm.**

Op 31 oktober 2014 is de basisovereenkomst tussen opdrachtnemer en gemeente ondertekend. De gekozen contractvorm is UAV gc, D&C.

Een "moderne" contractvorm waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van de kennis en creativiteit van een marktpartij en de verantwoordelijkheid voor een groot deel ook bij de marktpartij ligt.

Een belangrijk gunningcriterium is de manier waarop de aannemer de communicatie met bewoners vorm geeft.

Deze contractvorm is een bewuste keuze geweest omdat wij van mening zijn dat de aannemer beter in staat is om maatwerkgesprekken met de bewoners te voeren, en vervolgens maatwerkoplossingen te bieden, dan dat wij dit als gemeente kunnen bereiken. De bewoners krijgen de afspraken en oplossingen vanuit de 1<sup>e</sup> lijn geboden. Als gemeente volgen en toetsen wij dit proces op afstand.

**Argumenten en afwegingen**

---

**Steigers:** De keuze is om het betonherstel wel of niet uit te voeren of het betondek wel of niet te vervangen. Wanneer we deze werkzaamheden nu niet uitvoeren is de haven niet toekomstbestendig en op termijn onveilig. De beheer en onderhoudskosten zullen dan hoog zijn. Door de steigers nu wel te herstellen ontstaat er een beheerbare en toekomstbestendige haven voor de bewoners. Het herstel heeft financiële consequenties waardoor het taakstellend budget niet haalbaar is.

**Binnendijk, damwanden:** De huidige betonnen damwand is geen onderdeel van het project. Wel is uitvoering van de projectopdracht (deels) afhankelijk van een stabiele damwand. Een keuze zou kunnen zijn de damwand buiten de projectscope te houden en delen van de opdracht (het aanbrengen van de schanskorven, het baggeren langs de dijk en het verhogen van de dijk) niet uit te voeren. Consequentie hiervan is dat de beheer- en onderhoudskosten de komende jaren hoog zullen zijn ende damwand mogelijk binnen enkele jaren alsnog vervangen of hersteld moet worden. Dit geeft veel overlast voor de bewoners, immers ca. 25 woonschepen zullen dan binnen naar schatting 5 jaar wederom naar een tijdelijke ligplaats moeten. Dit zorgt voor veel extra overlast en extra kosten. Door de damwand nu gelijktijdig met het project te herstellen of te vervangen wordt veel overlast voorkomen. Omdat de woonboten nu voor de baggerwerkzaamheden al naar een tijdelijke ligplaats worden verplaatst is de uitvoering op dit moment goedkoper.

**Buitendijk:** De buitendijk met huidige beschoeiing in slechte staat maakt geen onderdeel uit van het project. Het raakvlak met het project is het uitbaggeren tot een diepte van 1,20m – streefpeil conform de opdracht. De beschoeiing zal bij uitvoering vrijkomen en omvallen waardoor het talud van de dijk inzakt. De keuze zou kunnen zijn om deze baggerwerkzaamheden(deels) niet uit te voeren. Nadeel is dat hierdoor de vereiste waterdiepte niet wordt gehaald en woonschepen voor bijvoorbeeld onderhoud niet kunnen worden verplaatst. Dit is erg nadelig voor de betreffende bewoners.

Voorstel is nu om aan de dijk een natuurvriendelijke oever te realiseren, de bestaande beschoeiing wordt verwijderd en een flauw talud wordt gegraven. De uitkomende grond wordt hergebruikt als versterking van de waterkerende binnendijk (conform contract) wat een besparing oplevert. Dit is "werk met werk" maken. De werkzaamheden kunnen hierdoor binnen het projectbudget gerealiseerd worden.

Door deze oplossing te realiseren binnen het project verwachten wij dat het draagvlak wordt vergroot en kunnen de baggerwerkzaamheden conform opdracht en afspraak met de bewoners worden uitgevoerd. Zo ontstaat er een beheerbare, toekomstbestendige situatie.

**Plankosten en risicoreservering:**

Deze zijn naar ons oordeel onvermijdelijk om dit qua overleg en participatie zeer intensieve project op een bevredigende wijze voort te zetten en af te ronden. Door de reeds hoge plan- en participatiekosten tot nu toe, biedt het huidige budget onvoldoende ruimte.

**Maatschappelijk draagvlak en participatie**

---

Wij merken bij een aantal bewoners veel wantrouwen tegen de gemeente. De laatste maanden vinden er veel gesprekken plaats tussen bewoners, advocaten en gemeente met als doel de-escaleren. De huidige slechte staat van de damwand en steigers is herkenbaar voor de bewoners, en wij verwachten en hopen dat het de bewoners vertrouwen geeft als er voor de onvoorziene omstandigheden oplossingen worden gezocht die bovendien een toekomstbestendige haven garanderen met de minste overlast.

## Financiële consequenties

Voor het revitaliseren van de haven heeft u op 21 december 2011 een krediet beschikbaar gesteld van € 5.000.000,--. In de voorgaande jaren was reeds een krediet van totaal € 194.000,-- verstrekt, zodat het totale krediet € 5.194.000,-- bedraagt. In het raadsbesluit van destijds werden de kosten gedekt uit extra beleidsmiddelen 2012-2014, voor 2012 € 1.000.000,-- en voor 2013 € 4.000.000,--.

In de voorjaarsbrief 2013 hebben wij u aangegeven dat de revitalisering voor een bedrag van € 4.694.000,-- mln. kan worden uitgevoerd. Dit bedrag was € 500.000,-- lager dan het in december 2011 beschikbaar gestelde krediet van € 5.194.000,--. In deze raming werd rekening gehouden met een lagere post onvoorzien dan gebruikelijk. Destijds achten wij het risico aanvaardbaar omdat we bij de aanbesteding voorschrijven dat inschrijving door aannemers onder een plafondbedrag dient plaats te vinden.

Verder is in de begroting 2013 de dekking van de kosten omgezet. De dekking van de woonschepenhaven is omgezet naar de volgende dekkingsbronnen

- € 1.050.000,-- uit begroting stadsbeheer (deelprogramma 9.1 kwaliteit leefomgeving).
- € 350.000,-- uit vrijval BLS-gelden Liquid City (programma wonen).
- € 3.100.000,-- ISV (programma wonen), waarbij de volgende nuancering geldt:  
Eventuele aanbestedingsvoordelen uit de Grondexploitatie Eemskanaalzone ten eerste beschikbaar te stellen voor ecologische maatregelen, duurzaamheidsaspecten en kunstuitingen in de Eemskanaalzone en ten tweede beschikbaar te stellen voor ISV tot een maximum van € 1,3 miljoen voor de revitalisering Woonschepenhaven.

Zoals aangegeven in het raadvorstel van 18 december 2013 hebben wij de ontwikkelingen en hiermee samenhangende financiële consequenties gevolgd. Recent heeft de aannemer de melding gemaakt dat enkele onderdelen in- en rondom de haven in slechtere staat verkeren dan vooronderzoeken hebben aangetoond. Het betreft de onderdelen steigers, damwand binnendijk en oever buitendijk. De kosten voor herstel die verbonden zijn aan deze onderdelen zijn geraamd op € 850.000,--. Daarnaast vergt de planbegeleiding, voorbereiding en toezicht meer tijd dan vooraf is ingeschat. De hiermee geraamde kosten bedragen € 100.000,--. De dekking van de genoemde risico's is geraamd op € 50.000,--. Binnen het taakstellend budget van € 4.694.000,-- is onvoldoende ruimte om deze kosten op te vangen. Wij stellen u voor om het budget met € 1.006.000,-- te verhogen van € 4.694.000,-- naar € 5.700.000,--.

Wij stellen u voor om de extra kosten die samenhangen met deze werkzaamheden te dekken uit:

- € 125.000,-- Stadsbeheer,
- € 60.000,-- Waterschap
- € 787.000,-- grondexploitatie Driebond- woonschepenhaven
- € 28.000,-- risicobuffer grondexploitatie Eemskanaalzone
- € 6.000,-- bijdrage stadsbeheer/verkeer en vervoer onvoorzien

Onderstaand volgt een korte toelichting op de dekkingsbronnen

### *Stadsbeheer (€ 125.000,--)*

Bijdrage vanuit Stadsbeheer uit onderhoudsbudget Woonschepenhaven 2014-2015. Bijdrage is als aanvullende dekking reeds verstrekt

### *Waterschap (€ 60.000,--)*

Bijdrage aan de versterking van de binnendijk door het Waterschap. Wordt uitgekeerd na afronding van het project.

### *Grondexploitatie Driebond (€ 787.000,--)*

Grondexploitaties worden afgesloten als 95% van de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Ook bij het afsluiten van de grondexploitatie Driebond in 2005 resteerde nog de verbetering van de wegenstructuur en vergroenen van de omgeving Woonschepenhaven. Het hiervoor beschikbare budget uit deze grondexploitatie bedraagt € 787.000,--. Dit budget was bestemd om de woonomgeving van de Woonschepenhaven op te knappen. De bedoelde en geraamde werkzaamheden zijn opgenomen in het project Woonschepenhaven en een klein deel in het Sontwegtracé.

De middelen zijn echter geen onderdeel geworden van dit plan, reden dat dit budget vanaf 2005 is blijven staan en is aangegroeid tot het genoemde bedrag.

Voor het resterende bedrag van € 28.000,-- doen wij een beroep op de post onvoorzien binnen de grondexploitatie Eemskanaalzone.

Naar aanleiding van het besluit op 21 december 2011 is er een totaal krediet beschikbaar van € 5.194.000,--. De totaal begrote kosten inclusief de additionele werkzaamheden bedragen € 5.700.000,--. Wij stellen voor om het krediet te verhogen met € 506.000,-- naar € 5.700.000,--.

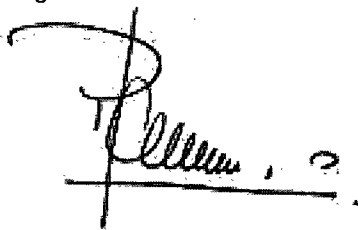
### Begrotingswijziging

Begrotingswijziging 2015		Bedragen x 1.000 euro							
Revitalisering woonschepenhaven								Saldo voor res. mut.	Saldo na res. mut.
Beleidsveld	Deelprogramma	Org. onderdeel	I/S	Lasten	Baten		Toev.res.	Ontfr. res.	
Betrokken directie(s)	SO Ontwikkeling en Uitvoering								
Naam voorstel	Revitalisering woonschepenhaven								
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad								
Incidenteel / Structureel	I								
Soort wijziging	Investering								
Tijdsplanning krediet	2015-2016								
08.3.2 Woonschepen	08.3 Bestaande woningvoorraad	SO Ontwikkeling en Uit	I	506	506		0	0	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>506</b>	<b>506</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Overige consequenties

Door de voorgestelde oplossingen binnen het project uit te voeren wordt het project later opgeleverd dan de contractdatum met de aannemer. De werkzaamheden vangen later aan doordat materialen moeten worden besteld en tevens nemen de werkzaamheden extra tijd in beslag. De verwachting is dat de werkzaamheden 1<sup>e</sup> kwartaal 2016 zijn afgerond ipv 4<sup>e</sup> kwartaal 2015.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink