

	RAADSVOORSTEL <div style="text-align: right;">Par.afd.hfd</div>
Kenmerk	RV/1295/190725/BOR
Zaaknummer	Z.51654
Raadsvergadering	17 oktober 2019
Commissie(s)	MSZ Datum: 8 oktober 2019
Gewijzigd voorstel	Nee
Bijlagen	
Portefeuillehouder	weth. J.J. Klink
Domein	FD
Ambtenaar/telefoonnummer	G.J. Zweers, (035) 65 59 492, gj.zweers@wijdmeren.nl
Datum	16 september 2019
Onderwerp	beschikbaar stellen aanvullend krediet IKC Proceon
CONCEPT-BESLUIT Voorgesteld wordt: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kennis te nemen van de procedure en uitkomst van de aanbesteding van het Integraal Kind Centrum (IKC) Proceon. 2. In te stemmen met het voortzetten van het project, waarbij uitvoering start per 1 november a.s. 3. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ad € 290.700 incl. BTW om de realisatie van het IKC van Proceon mogelijk te maken. 	

1. Inleiding

In de raadsvergadering van 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het plan tot realisatie van 2 IKC's in Nieuw-Loosdrecht en hiertoe een maximaal krediet ad € 7.528.428 incl. BTW beschikbaar gesteld. Na het raadsbesluit is direct gestart met de uitwerking van de plannen voor de IKC's, waarbij in afwijking van het oorspronkelijk plan, als eerste wordt gestart met de realisatie van het IKC Proceon. Met de brief van 30 mei 2018 bent u over deze wijzigingen geïnformeerd. Op 16 april jl. heeft uw raad vervolgens ingestemd met een extra krediet ad € 190.000 incl. BTW voor het gasvrij bouwen van dit IKC, waarbij de jaarlijkse financiële last voortvloeiend uit dit krediet, volledig wordt vergoed door Proceon vanwege het voordeel in de exploitatielasten door de besparing op gas.

Na uitwerking van het bestek in opdracht van Proceon (heeft bouwheerschap van dit project) bleek dat de raming van de hiertoe benodigde kosten, zoals gemaakt in opdracht van Proceon, nagenoeg overeen kwam met het voor de bouw beschikbare budget. Reden om het huidige plan dus ook aan te besteden. Op vrijdag 19 juli jl. is vervolgens het bestek meervoudig onderhands aanbesteed. De uitkomst van deze aanbesteding is weergegeven op het voor u op de gebruikelijke wijze geheim ter inzage liggende proces-verbaal van aanbesteding. Met de raadsinformatiebrief van 21 augustus jl. (bijlage 1) bent u over het resultaat van deze aanbesteding geïnformeerd. Op grond van deze aanbesteding blijkt dat de aanneemsom het beschikbaar gestelde budget ruim overschrijdt, zie bijgaand overzicht (bijlage 2). Om toch de bouw van dit IKC te kunnen realiseren, stellen wij u voor een aanvullend krediet hiervoor beschikbaar te stellen.

N.B.: Alle verder in dit voorstel genoemde bedragen zijn incl. BTW en afgerond op honderdtallen.

2. Argumenten

1.1 Vanwege de situatie op de bouwmarkt is het project meervoudig onderhands aanbesteed.

De huidige situatie op de bouwmarkt is zeer overspannen door het vele werkaanbod. Bij een openbare aanbesteding bestond er een groot risico op mislukken van de aanbesteding, waarbij er geen inschrijvingen zouden plaatsvinden vanwege het feit dat aannemers goed in het werk zitten, het vele aan de inschrijving verbonden werk en een beperkte kans voor de inschrijver op het winnen van de aanbesteding. Daarbij speelde ook de vereiste garantie dat de aannemer het werk in het schooljaar 2019 – 2020 moest kunnen uitvoeren. Reden om te kiezen voor een meervoudige onderhandse aanbesteding met minimaal 3 aannemers.

1.2 Er zijn bij het polsen van aannemers ook slechts 3 aannemers bereid gevonden deel te nemen aan de aanbesteding.

Na het inwinnen van informatie bij meerdere aannemers bleek dat slechts 3 aannemers, met voldoende ervaring in het (ver-)bouwen van scholen, konden voldoen aan de gestelde uitvoeringsperiode zoals genoemd in het bestek en bereid waren in te schrijven op het werk. Zoals uit het proces-verbaal is op te maken zijn er uiteindelijk slechts 2 aanbiedingen gedaan vanwege het feit dat de derde aannemer in de weken kort voor de aanbesteding failliet is gegaan.

1.3 Ondanks het niet goed verlopen van de aanbestedingsprocedure valt de keuze toch op de laagste inschrijver.

Uit het proces-verbaal van de aanbesteding blijkt dat de aanbesteding niet volgens de regels is verlopen. Hierover is met alle betrokken partijen overleg gevoerd en uiteindelijk is overeengekomen dat het werk toch aan de laagste inschrijver kan worden gegund, zonder dat een juridische procedure volgt. De laagste inschrijver heeft aangegeven om alles in het werk te zullen stellen om het geschonden vertrouwen terug te winnen. Na een uitgebreid gesprek hierover met de aannemer door Proceon en gemeente is het vertrouwen hersteld en uit de ingewonnen referenties is gebleken dat de aannemer op een goede wijze diverse, vergelijkbare projecten heeft gerealiseerd. Zowel bij Proceon als bouwheer en ook bij de gemeente is voldoende vertrouwen ontstaan dat het project door de laagste inschrijver op een goede wijze en conform de gestelde uitgangspunten kan worden uitgevoerd.

2.1 Nu stoppen met het project heeft grote consequenties voor de totale huisvesting van de scholen in Nieuw-Loosdrecht.

Als dit project nu niet doorgaat heeft dit ook gevolgen voor het IKC van Talent Primair, waarvan de realisering aansluit op dit IKC. De vraag is dan of het gehele plan voor realisatie van 2 IKC's wel moet doorgaan. Beide plannen zijn op elkaar afgestemd en ook de kinderopvang van de Stichting Eigen&Wijzer is hieraan gekoppeld. Door één van de plannen niet uit te voeren, moeten de uitgangspunten van het andere plan ook opnieuw worden bezien. Dit betekent dat de huidige 4 schoolgebouwen voorlopig in stand gehouden moeten worden en ook het plan voor het IKC Talent Primair dus doorschuift in de jaren, met alle huisvestings en financiële gevolgen van dien.

2.2 Bij latere uitvoering van de plannen zullen de kosten mogelijk verder stijgen.

Als het plan nu niet wordt doorgezet zal dit tot een verhoging van de kosten leiden door een mogelijke verdere stijging van de bouwkosten. Ook het IKC van Talent Primair schuift dan verder door en daardoor zullen ook hiervan de kosten nog verder toenemen dan op dit moment zeer waarschijnlijk al het geval is.

2.3 De verhuizing van de Rehobothschool heeft al plaats gevonden.

Gezien de planning zou de renovatie en uitbreiding starten na de schoolvakantie. Reden waarom de verhuizing van de school naar de tijdelijke locaties in de zomervakantie al heeft plaatsgevonden. Stoppen met het plan zal naar verwachting veel reactie oproepen en betekent leegstand van de Rehobothschool en/of opnieuw

weer verhuizen naar dit gebouw. De hiermee gepaard gaande kosten moeten dan ook als verloren worden beschouwd.

2.4 Nu stoppen met het project betekent opnieuw plannen maken en uitwerken en kost ook veel extra geld.

Tot op heden is voor het gehele project geld uitgegeven ter voorbereiding en uitwerking van de plannen. De hiervoor reeds uitbetaalde kosten voor beide IKC's bedragen € 460.300. Nu stoppen betekent dat deze kosten direct afgeboekt moeten worden. Voor het maken van een ander plan is ook weer een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Daarbij is de kans groot dat, gezien de ook voor de komende jaren te verwachten prijsstijgingen, de kosten nog hoger uitvallen.

3.1 De laagste inschrijving ligt aanzienlijk hoger dan het beschikbaar gestelde budget, wat wordt veroorzaakt door de sterk gestegen bouwkosten en de situatie op de bouwmarkt.

De inschrijving bedraagt € 3.604.800 en is € 740.600 hoger dan het voor het bestek beschikbare budget ad € 2.864.300. Oorzaak hiervan zijn de sterk gestegen bouwkosten in de afgelopen 2 jaar, dus sedert het beschikbaar stellen van het krediet. Uit cijfers van Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) blijkt dat de bouwkosten de afgelopen 2 jaren gemiddeld met ca. 17% zijn gestegen. Dit is bij het beschikbaar stellen van het krediet niet voorzien. Ook bij het vooraf opstellen van de directieraming door het bouwkundig bureau is niet op een dergelijke stijging van de kosten gerekend. Het verschil met de geraamde kosten bedraagt echter meer dan op basis van de cijfers van BDB, hetgeen te maken heeft met ook de gestelde eisen aan de uitvoeringsperiode, waarbij de overspannen situatie op de (bouw-)arbeidsmarkt een rol speelt.

3.2 De VNG hanteert op dit moment een aanzienlijk hogere kostennorm voor de realisatie van onderwijshuisvesting.

Uit informatie van de VNG (bijlage 3) blijkt dat, mede gezien de geconstateerde kostenstijging op de bouwmarkt, ook de normvergoeding voor onderwijshuisvesting inmiddels aanzienlijk is verhoogd. Bij het beschikbaar stellen van het krediet is uitgegaan van een kostennorm voor nieuwbouw van € 1.850 per m². Dit was aanzienlijk hoger dan de in 2017 door de VNG gehanteerde norm en leek derhalve ruim voldoende. Op dit moment hanteert de VNG echter (omgerekend) een kostennorm voor nieuwbouw van ca. € 2.127 per m², derhalve een stijging van ca. 15% ten opzichte van het de norm waarmee bij de kredietaanvraag rekening is gehouden.

3.3 Om de overschrijding van het beschikbare budget terug te dringen is met Proceon en de laagste inschrijver een forse bezuiniging doorgevoerd op het project.

Gezien de mate van overschrijding zijn na 19 juli jl. overleggen gevoerd met Proceon en vanaf 27 augustus met de laagste inschrijver over de mogelijkheden tot bezuiniging op het plan en over de grote verschillen tussen raming van de directie en inschrijving van de aannemer. Dit heeft er toe geleid dat er per saldo, incl. het deels verleggen van de kosten naar Proceon en Eigen&Wijzer, een bezuiniging mogelijk is van in totaal € 327.700. Het resterende, te dekken tekort wordt daarmee teruggebracht naar € 412.900 (zie bijlage 4).

3.4 Verdergaande bezuinigingen hebben een negatief effect op de kwaliteit van het gebouw en de toekomstige beheerkosten en worden niet haalbaar geacht.

Voorkomen moet worden dat ten koste van de kwaliteit van het gebouw een taakstellende bezuiniging wordt opgelegd om binnen krediet te blijven. Gezien het verschil tussen aanneemsom en beschikbaar budget wordt dit niet haalbaar geacht. Van belang is te komen tot een balans in investeren in kwaliteit versus beheerkosten schoolgebouw. Niet nu goedkope oplossingen kiezen vanwege het geld, waardoor later in de gebruiks-/beheerfase de kosten fors oplopen door relatief kostbaar onderhoud. Hierdoor zou ook de levensduur en de mogelijke restwaarde c.q. eventuele

hergebruiksmogelijkheid van het gebouw na de afschrijvingstermijn negatief worden beïnvloed.

3.5 *Proceon en Eigen&wijzer dragen een deel van het ontstane tekort op grond van de aanbesteding.*

Hoewel oorspronkelijk de afspraak was dat het door de gemeente beschikbaar gestelde budget een maximaal, taakstellend budget betreft en het risico van prijsstijging voor Proceon zou zijn, is het gezien de enorme en niet voorziene prijsstijging niet mogelijk en reëel om dit volledig bij Proceon neer te leggen. In de afgesloten Realisatie-/bouwheerovereenkomst is dan ook opgenomen dat *“Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, die buiten de invloedssfeer van de Bouwheer liggen en voor de Bouwheer leiden tot voor hem onaanvaardbare risico's, waardoor deze niet meer aan zijn taken en verantwoordelijkheden kan voldoen, treden Partijen op eerste verzoek in overleg. Als onvoorziene omstandigheid gelden onder andere:*

- Kostprijsverhogende marktwerking, waardoor het project niet tegen de beschikbare budgetten en conform de uitgangspunten uitgevoerd kan worden.”

Deze situatie doet zich nu nadrukkelijk voor. Met Proceon is hierover op 8 augustus jl. bestuurlijk overleg gevoerd. Enkele zaken betreffende de inrichting (keuken en vaste kasten) zullen voor rekening van Proceon komen. Daarnaast worden enkele vervangingen aan het bestaande gebouw nu niet uitgevoerd en naar een later moment verschoven. In dat geval komen de kosten hiervan t.z.t. voor rekening van Proceon als onderdeel van het onderhoud van het gebouw. De hierdoor te behalen besparing op dit moment bedraagt € 136.600. Dit bedrag wordt direct of in de toekomst verlegt naar Proceon en moet derhalve als een extra bijdrage van Proceon aan het project worden gezien. Een verdere bijdrage van Proceon aan het project is niet haalbaar gebleken. Eigen&Wijzer draagt bij aan de extra kosten (€ 5.600) voor een door hen gewenst verhoogd plafond.

3.6 *Het na aftrek van de bezuinigingen en verleggen kosten naar Proceon resterende tekort komt voor rekening van de gemeente.*

Na bezuiniging en de extra bijdrage van Proceon en Eigen&Wijzer resteert een tekort voor dit IKC van € 412.900, welk tekort ten laste komt van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de huisvesting van het primair onderwijs en ontvangt via het gemeentefonds financiële middelen voor onderwijshuisvesting. Daarbij moet een gebouw kunnen worden gerealiseerd dat voldoet aan de hieraan volgens het bouwbesluit te stellen minimale eisen. Gezien ook de op dit moment geldende kostennorm van de VNG achten wij deze extra bijdrage realistisch. Binnen het beschikbare krediet resteert nog een bedrag ad € 122.200, ontstaan door een lagere aankoop van de Pinkenstal dan in het krediet voorzien en na aftrek van extra kosten door een gewijzigde planopzet aan het begin van het traject. Deze ruimte binnen het krediet kan worden benut ter gedeeltelijke dekking van het ontstane tekort (zie bij financiële consequenties).

3.7 *De jaarlijkse lasten van de totale investering, inclusief het aanvullend krediet, blijven binnen de in 2017 geraamde lasten en hebben dus geen invloed op de begroting.*

Voor de gehele investering dient een lening te worden afgesloten. De huidige rente (0,64%) is dermate lager dan waarmee in 2017 rekening is gehouden (1,04%), dat hierdoor de totale jaarlijkse lasten van de investering voor dit IKC, inclusief het aanvullend beschikbaar te stellen krediet, binnen de in de meerjarenbegroting geraamde jaarlijkse lasten blijven.

3. Kanttekeningen/Risico's

1.1 *Ook tijdens de realisatiefase kunnen zich nog onvoorziene omstandigheden voordoen. Door de mate van uitwerking van het bestek is het risico zo beperkt mogelijk gemaakt. Daarnaast is er binnen het budget nog rekening gehouden met een post onvoorzien*

van 5% van de aanneemsom, waardoor enkele tegenvallers tijdens de uitvoering kunnen worden opgevangen. Dit wordt als voldoende beschouwd. Als dit budget niet wordt gebruikt valt dit terug aan de gemeente. Gezien het feit dat het grotendeels een renovatie van een bestaand gebouw betreft, wordt het geheel schrappen van de post onvoorzien niet verantwoord geacht.

1.2 *Ook voor de realisatie van het IKC voor Talent Primair wordt een hoger noodzakelijk budget verwacht.*

Hierover vindt op dit moment overleg plaats met Talent Primair. Echter gezien de kostennorm die op dit moment door de VNG wordt gehanteerd, achten wij het reëel om hier alvast rekening mee te houden. Daarnaast is het voor dit project wettelijk verplicht om gasvrij te bouwen (volledige nieuwbouw) en zal vanaf 2020 ook de wettelijke eis gelden dat een nieuw gebouw BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) moet zijn. De afspraak is echter om eerst ook dit project nader uit te werken en vervolgens te bezien wat het noodzakelijke budget hiervoor wordt. Op grond van de cijfers van BDB-Bouwindex is de verwachting dat de enorme kostenstijging van de afgelopen 2 jaar wel wat meer zal afvlakken.

4. Financiële consequenties

Voor de realisering van het IKC Proceon is er een aanvullend krediet noodzakelijk is, zoals onderstaand aangegeven (alle bedragen incl. BTW):

Overschrijding inschrijving t.o.v. beschikbaar budget aanbesteding:	740.600
Af: - mogelijke bezuiniging incl. verlegde kosten naar Proceon:	322.100
- bijdrage Eigen&Wijzer vanwege verhoogd plafond:	<u>5.600</u>
	<u>327.700</u>
Resterende tekort aanbesteding t.o.v. geraamd budget:	412.900
Dekking uit rest huidige krediet t.g.v. lagere aankoop Pinkenstal:	<u>122.200</u>
Aanvullend nu ter beschikking te stellen krediet:	290.700

Vergelijking jaarlijkse lasten meerjarenbegroting:

Het beschikbaar budget voor aanbesteding volgens de oorspronkelijke raming in 2017 bedraagt € 2.864.300. De jaarlijkse lasten hiervan opgenomen in de meerjarenbegroting op basis van het toen geldende rentepercentage (1,04) zijn:

- Afschrijving 40 jaar:	€ 71.600	
- Rente 1,04%:	<u>€ 29.800</u>	
Totaal:		€ 101.400

Door verhoging met het aanvullend krediet ad € 290.700 betekent wordt dit budget € 3.155.000. De hieruit voortvloeiende jaarlijkse lasten met het huidige rentepercentage (0,64) zijn:

- Afschrijving 40 jaar:	€ 78.900	
- Rente 0,64%:	<u>€ 20.200</u>	
Totaal:		€ 99.100

De jaarlijkse lasten, incl. dit aanvullend krediet, blijven op basis van de huidige rente binnen de oorspronkelijk geraamde lasten. Dit heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de meerjarenbegroting. Het 'break-even point' voor het rentepercentage ligt op 0,71. De eerlijkheid gebied echter te vermelden dat het voordeel van een lage rente, zonder aanvullend ter beschikking te stellen krediet, nu komt te vervallen.

5. Aanpak (planning/uitvoering/communicatie)

Als uw raad instemt met dit voorstel zal het project direct aan de laagste inschrijver worden gegund en kan omstreeks 1 november a.s. worden gestart. Dit is 2 maanden later dan

oorspronkelijk gepland. Dit betekent dat het nieuwe IKC in de herfstvakantie van 2020 in gebruik kan worden genomen.

6. Duurzaamheidsaspecten

In het project zijn een groot aantal duurzaamheidsmaatregelen opgenomen die worden uitgevoerd als de raad instemt met het aanvullend krediet. Te denken valt aan extra isolatiemaatregelen en het gasvrij bouwen. Hierdoor ontstaat een gebouw met een zeer gering energieverbruik en dus ook weinig uitstoot van CO2.

7. Standpunt commissies (en derden)

Dit voorstel is besproken in de commissie Maatschappelijke en Sociale Zaken op 8 oktober 2019. Deze commissie adviseert het voorstel te agenderen als bespreekstuk in de raad.

Wijdmeren, 16 september 2019

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,
W. Heeg F. Ossel



RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Wijdmeren;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2019;

Gelet op het resultaat van de aanbesteding voor uitvoering van het project Integraal Kind Centrum (IKC) Proceon;

B E S L U I T

1. Kennis te nemen van de procedure en uitkomst van de aanbesteding van het IKC Proceon.
2. In te stemmen met het voortzetten van het project, waarbij uitvoering start per 1 november a.s.
3. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen ad € 290.700 incl. BTW om de realisatie van het IKC van Proceon mogelijk te maken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 17 oktober 2019.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

C.M. de Heus

F. Ossel

Afschriften van dit besluit naar: