

Raadsvoorstel



Raadsvergadering d.d. : 27 maart 2018
Agendapunt : 6
Portefeuillehouder : mw. M.A. de Visser
Onderwerp : Aanvullend krediet Kindcentrum Leens
B&W besluit d.d. : 6 maart 2018

Leens, 13 maart 2018

Aan de raad.

Inleiding

De huidige huisvesting van de basisscholen OBS Lydinge en CBS De Regenboog in Leens voldoet niet meer. Lydinge is sinds 2006 gehuisvest in noodlokalen; De Regenboog zit ook in een gedateerd pand. In het IHP van 2013 zijn middelen gereserveerd voor de nieuwbouw, op basis van de normkosten. Concreet komt dit neer op 1.150 m² gebouw met netto bouwkosten van € 1.579.800 exclusief btw, zijnde € 1.911.558 inclusief btw. Het totaal benodigde budget is in het IHP geraamd op € 2.852.635 incl. btw en vastgesteld door uw raad op 23 april 2014.

De financiering bestaat uit de volgende elementen:

Budget krimp en leefbaarheid	€ 1.825.000
Herstructureringsgelden leefbaarheid dialoogtafel	€ 595.999
Bijdrage gemeente de Marne	€ 432.636
	€ 2.853.635

Vanaf 2014 is samen met de scholen en met de architect erbij, gewerkt aan het ontwerp dat fysiek verbonden is met het gemeentehuis. Op 28 april 2015 heeft de gemeenteraad besloten het gemeentehuis aan te wijzen als locatie voor deze nieuwbouw. Op 7 april 2016 is het voorlopig ontwerp aan de gemeenteraad gepresenteerd.

In oktober 2017 is het definitief ontwerp aanbesteed, begin januari 2018 zijn de inschrijvingen ontvangen. Waar voorheen budgetten van voldoende omvang bleken te zijn om tegenvallers op te vangen, constateerden wij in januari jl. dat de inschrijvingen ruim boven het beschikbare budget uitkwamen.

Binnen het IHP budget van € 2.852.635 (incl. btw) is er een verdeling gemaakt voor de (ge)bouwkosten en overig:

Gebouwkosten	€ 1.911.558
Buitenruimte, projectmanagement, architect, constructeur, leges, directievoering, etc.	€ 941.077
Totale project	€ 2.852.635

In oktober 2017 is de aanbesteding (meervoudig onderhands met voorselectie) gestart. De resultaten van de aanbesteding zijn 10 januari 2018 binnen gekomen. In onderstaande tabel zijn de 4 inschrijvingen weergegeven, één partij heeft zich terug getrokken.

	Inschrijver	Inschrijfsom excl. btw	Inschrijving inclusief btw
1	A	€ 2.277.000	€ 2.755.179
2	B	€ 2.297.900	€ 2.780.459
3	C	€ 2.422.000	€ 2.930.620
4	D	€ 2.477.000	€ 2.997.170
5	E	-	

Er is een verschil met de geraamde bouwkosten van € 1.911.558 -/- € 2.755.179 zijnde - € 843.612 inclusief btw; de prijs van het gebouw ligt ca. 44% hoger dan geraamd.

Verklaring verschil in budget en inschrijving.

Voor het verschil in budget en inschrijving is een aantal redenen te geven. Het budget dateert van 2013 en is daarna nimmer geïndexeerd. Dat was in die periode ook niet gebruikelijk; immers veel plannen konden in die periode – vanwege de kredietcrisis – gemakkelijk binnen het budget worden uitgevoerd. Inmiddels krabbelt Nederland weer op en is zeker hier in het Noorden sprake van een overspannen markt en een aantrekkende economie. Onderzoek naar de recente bouwkosten van basisscholen in de omgeving laat zien dat het investeringsbedrag tussen de 38% en 42% hoger is dan de VNG-norm (2015).

Er wordt méér gebouwd dan 1.150 m², namelijk ruim 1.310 m². De extra meters zijn met name toegevoegd door de aansluiting van het Kindcentrum op het gemeentehuis.

Zoals ook al hierboven beschreven, was het de afgelopen jaren min of meer feit dat de budgetten van voldoende omvang waren om tegenvallers op te vangen; niet alleen voor tegenvallers qua inschrijving maar ook tegenvallers qua overige kosten. Dit project heeft naast de hoge inschrijving (ten opzichte van het geraamde budget) ook ernstige tegenvallers van andere aard.

Deze tegenvallers betreffen de volgende:

Frisse scholen en EPC

Voor het thema frisse scholen heeft de gemeente 3 kwaliteitsniveaus waaruit gekozen kan worden (klasse A, B en C, waarbij klasse C acceptabel is en klasse A zeer goed). In de budgetten is hiermee destijds geen rekening gehouden. Voor de frisse scholen gaat het Kindcentrum uit van klasse B. Ook de EPC-norm in het bouwbesluit is sinds 2015 aanzienlijk strenger; van 1,3 naar 0,7. Voor de meerkosten kan uitgegaan worden van een bedrag van € 100.000 (koeling).

Langere doorlooptijd van het project

Oorspronkelijk zou het Kindcentrum in 2017 gereed zijn. Deze planning is niet gehaald. Er is een aantal omstandigheden te benoemen die hebben geleid tot een langere projectduur.

- De twee basisscholen hebben moeten samenwerken om te komen tot een gezamenlijke visie en besluitvorming ten aanzien van het project. Dit zijn complexe trajecten die niet altijd volgens plan verlopen. De procesbegeleiders hebben uiteraard wel hun best gedaan om het proces zoveel mogelijk structuur en voortgang te bieden. Regelmatig overleg in de stuurgroep was steeds aan de orde.
- De projectleiding, de architect en beide scholen hebben veel tijd moeten besteden aan de indeling en de functionaliteit van het gebouw. De voortgang hierin hield verband met een gedeelde visie van de scholen op de samenwerking.
- Het ontwerp van het Kindcentrum heeft op onderdelen tot discussies geleid met de Welstandscommissie (Libau). Er was een spanningsveld tussen de vormgeving die Libau wenste en het beschikbare budget:: zowel de massa van de nieuwbouw als de aansluiting op het bestaande gebouw en de raampartijen waren onderwerp van discussie. Dit heeft vertraging opgeleverd in het proces.

Deze langere doorlooptijd heeft ertoe geleid dat er meer kosten zijn gemaakt: meer projectleidingskosten, meer architect kosten, meer onderzoekskosten (zoals constructeurskosten etc.).

Voor de meerkosten kan uitgegaan worden van een bedrag van € 100.000. Vertraging in het proces leidt tot meer (langere) inzet en dus meer kosten.

Andere overschrijdingen

De leges waren geraamd op € 40.000 maar zijn in werkelijkheid € 74.000; dit houdt verband met hogere bouwkosten. Het terrein is onlangs bouwrijp gemaakt. De werkzaamheden vielen tegen: er is een bodemvervuiling geconstateerd. Daarnaast moest voor de bereikbaarheid van de bouwlocatie de watergang gedicht worden; het waterschap heeft hieraan eisen gesteld in de vorm van water compenserende maatregelen. Deze tegenvallers kostten € 150.000 extra.

Post onvoorzien

Nogmaals refererend aan het feit dat het voorheen gebruikelijk (en normaal) was dat het budget voldoende hoog was om tegenvallers om te vangen, was er ook geen noodzaak om een aparte post onvoorzien te maken. Nu wij te doen hebben met een overspannen markt en wij het risico op tegenvallers nu willen incalculeren gaan we uit van 10% onvoorzien, gerekend met het totale projectbudget.

Voor het project is thans geraamd:

	Vorig krediet	Extra aanvraag	Totaal	afgerond
Gebouwkosten	€ 1.911.558	€ 843.442	€ 2.755.000	€ 2.800.000
Buitenruimte, projectmanagement, architect, constructeur, leges, directievoering, etc.	€ 941.077	€ 300.000	€ 1.241.077	€ 1.200.000
Totale project	€ 2.852.635	€ 1.143.442	€ 3.996.077	€ 4.000.000
10% onvoorzien van		€ 399.608	€ 399.608	€ 400.000
		€ 1.543.050 afgerond € 1.600.000	€ 4395.685	€ 4.400.000

Alles beschouwend behoeft het project een aanvullend budget van € 1.600.000:

€ 850.000	Bouwkosten
€ 100.000	Langere doorlooptijd van het project
€ 100.000	Frisse scholen en EPC norm
€ 150.000	Andere overschrijdingen, waaronder leges en terreinvoorbereiding
<u>€ 400.000</u>	Onvoorzien 10 %
€ 1.600.000	benodigd aanvullend budget

Voorstel

1. Uw raad voor te stellen een aanvullend krediet van € 1.600.000 beschikbaar te stellen voor de bouw van het Kindcentrum Leens;
2. Uw raad voor te stellen de hieruit voortvloeiende kapitaallasten van € 100.000 per jaar te dekken vanuit de vrij beschikbare begrotingsruimte vanaf 2020, conform de Financiële Verordening.

Beoogd effect

Het doel van het voorstel is om aanvullend krediet te krijgen om het Kindcentrum te kunnen bouwen en op te leveren medio zomer 2019. De prognoses van de leerlingenaantallen laten zien dat tot 2030

uitgegaan moet worden van de huisvesting van 125 leerlingen; het ontwerp voorziet in deze huisvesting.

Argumenten

Er is onderzocht of er alternatieven zijn waarbij er wel binnen het budget dan wel voor minder aanvullend budget gebouwd kan worden. Het is geen optie om geen Kindcentrum te bouwen; de behoefte bij beide basisscholen is evident. Gekeken is of planaanpassing of een geheel nieuw plan soelaas zou bieden.

Planaanpassing

Er is gekeken op via planaanpassing binnen het budget gebleven kan worden of dat er wellicht substantieel budget minder nodig zou zijn als het plan wordt aangepast.

Planaanpassing om binnen het budget te blijven is vrijwel uitgesloten. Het is onmogelijk om een dergelijk bedrag via aanpassingen bij elkaar te krijgen.

Mogelijke besparingen die in planaanpassing kunnen worden gevonden worden weer teniet gedaan door extra kosten voor architect, projectleiding, constructeur etc. Ook zal elke substantiële aanpassing leiden tot onderhandelingen met de aannemer en in het uiterste geval een nieuwe aanbesteding. Dit scenario biedt geen oplossing. Kleiner bouwen is ook geen optie; immers volgens de leerlingenprognose zijn de leslokalen nodig. Bovendien heeft het concept van zeven leslokalen en één speellokaal in combinatie met de peuterspeelzaal en het gemeentehuis een belangrijke toekomstwaarde. Dit is ook een belangrijke overweging geweest voor het toekennen van een bijdrage door de NCG spoor I (leefbaarheid).

Nieuw plan

Een geheel nieuw plan maken is alleen een optie als daarmee ook het aantal vierkante meters kan worden gereduceerd. Dit is echter volgens de norm uitgesloten. Een geheel nieuw plan maken betekent ook weer geheel opnieuw beginnen: kapitaalvernietiging van hetgeen al is geïnvesteerd en een enorme aanslag op de factor tijd. Met de stijgende bouwkosten is het aannemelijk dat dezelfde meters bouwen over een jaar ook weer duurder is geworden.

Deze optie biedt eveneens geen soelaas. Een nieuw plan, nieuw ontwerp, nieuwe aanbesteding betekent extra plankosten. De conclusie is dat een nieuw plan feitelijk tweejaar uitstel is, waarbij in de huidige stijgende markt een kostenreductie niet realistisch is.

Zijn er nog subsidiemogelijkheden? Het budget van het Kindcentrum bestaat al voor 85% uit subsidies (Krimp en Leefbaarheid en NCG-gelden). Het is niet realistisch om op dit moment naar extra subsidiebronnen te kijken.

Resteert de optie dat het ontwerp dat er nu ligt wordt gerealiseerd en dat daarom de gemeenteraad wordt voorgesteld om € 1.600.000 aanvullend krediet beschikbaar te stellen.

Uitvoering

De kapitaallasten, als gevolg van het besluit om het krediet voor het Kindcentrum aan te vullen met € 1.600.000 bedragen € 100.000 per jaar. Deze worden gedekt vanuit de vrij beschikbare begrotingsruimte vanaf 2020, conform Bijlage Afschrijvingsbeleid bij artikel 10 van de Financiële Verordening (afschrijving vanaf 1 januari of 1 juli van het jaar na het moment van ingebruikname).

Begroting 2018			bedragen x k€		
Overzicht baten en lasten	Begroting 2017	Begroting 2018	Meerjarige doorkijk		
			2019	2020	2021
Totale baten	32.527	31.985	31.872	31.772	31.523
Totale lasten	34.358	31.986	31.689	31.507	31.372
Saldo baten en lasten	-1.831	-	183	265	151
Gevolgen eerder genomen besluiten:					
			-318	-18	-18
Gevolgen aanvullen krediet GKC:					
				-100	-100
Bijgewerkt saldo					
			-135	147	33

De Wet Arhi geeft aan dat de gemeenten Winsum, Bedum en Eemsmond de mogelijkheid hebben een zienswijze in te dienen. Tenslotte zal de toezichthouder provincie Groningen nog toestemming moeten geven. Wanneer het traject positief wordt afgesloten kan de aanbesteding worden afgerond met een definitieve gunning en opdrachtverlening. De gestanddoeningstermijn van de aannemer met de laagste inschrijving verloopt op 9 mei 2018.

**Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente De Marne,**

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mevr. drs. J.C.H.G.M. Bottema

dhr. F.H. Wiersma