



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Raadsvergadering	: 26 september 2022	Zaaknummer : 1350606
Datum commissievergadering	: 12 september 2022	
Raadscommissie	: Ruimte	
Portefeuillehouder	: C.L. Jonkers	
Onderwerp	: Aanvullend krediet voor structurele dekking indexering bouwsom Kindcentrum Montfoort	

Voorstel

1. Het krediet voor de bouw van het Kindcentrum te verhogen tot 13.041.000 euro voor dekking van de afspraken over indexering van de bouwsom als gevolg van de oorlog in de Oekraïne.
2. De extra kapitaallasten van 20.685 euro op te nemen in de begroting van 2023-2026 voor de jaarschijf 2024.

Kernboodschap

In november 2021 heeft Pellikaan Bouwbedrijf BV ingeschreven voor het project 'Realisatie Kindcentrum Montfoort'. Dit heeft er toe geleid dat hiervoor op 4-2-2022 een overeenkomst is gesloten tussen Gemeente Montfoort en Pellikaan Bouwbedrijf BV.

Op 24-2-2022 is de oorlog in de Oekraïne begonnen. Dit heeft, onder meer in de bouwsector, geleid tot extreme stijging van kosten. Deze kostenstijging is een onvoorziene omstandigheid die, ondanks de geldende prijsafspraken, voor verrekening in aanmerking komt.

Het college heeft op 27 juni 2022 besloten het bouwkrediet van Pellikaan Bouwbedrijf BV, met in acht name van de contractplanning en vooralsnog binnen het door de raad beschikbaar gestelde krediet, te indexeren op basis van de werkelijke prijsstijging volgens de BDB-index voor 'nieuwbouw onderwijs'.

Voor de korte termijn kunnen de extra kosten worden gedekt vanuit de post 'risico en onvoorzien' in het projectkrediet, op lange termijn zal dit krediet niet toereikend zijn. Voorgesteld wordt aanvullend krediet ter beschikking te stellen als structurele dekking voor deze extra onvoorziene kosten.

Bijlage(n)

- Bijlage 1: 'Aanwijzing: het doorberekenen van bouwkostenstijgingen' uitgebracht door Bouwend Nederland
- Bijlage 2: Indexeringsprognose op basis van voorstel Pellikaan, versie 10-06-2022
- Bijlage 3: BDB Maandcijfers, versie juni 2022
- Bijlage 4: BDB maand- en prognosecijfers, versie juni 2022



Aanleiding

Op 14 december 2015, zaaknummer 167864, heeft u besloten een nieuw scholencomplex te realiseren ter vervanging van de huidige scholen Hobbitstee, de Howiblo en de Graaf Jan van Montfoort aan de Van Damstraat. In opvolging daarvan heeft u op 28 september 2017, zaaknummer 449649, een krediet vastgesteld. Op 7 december 2020 heeft u tevens een aanvullend krediet vastgesteld, zaaknummer 874401, waarmee het totale krediet thans 12.450.000 euro inclusief BTW bedraagt.

Op 4 februari 2022 is een contract ondertekend voor ontwerp en realisatie (Design&Build) van het nieuwe kindcentrum aan de Parklaan. Als gevolg van de oorlog in de Oekraïne echter, welke is begonnen op 24 februari 2022, is een extreme stijging van kosten waar te nemen op de prijzen van onder meer grondstoffen, energie en bouwmaterialen.

Ondanks dat contractueel een vaste prijs geldt, een taakstellend budget voor de opdrachtnemer, is de gemeente Montfoort als opdrachtgever verantwoordelijk omdat sprake is van kostenverhogende omstandigheden die na het sluiten van de overeenkomst zijn ontstaan en waarmee bij het bepalen van de prijs/aanneemsom geen rekening gehouden kon worden. Voornoemde kostenstijging is een onvoorziene omstandigheid die daarom, ondanks de geldende prijsafspraken, voor verrekening in aanmerking komt.

Pellikaan heeft op 20 april 2022 een eerste melding gemaakt van de prijsstijgingen waarmee zij zich geconfronteerd ziet. Naar aanleiding daarvan heeft een zorgvuldig onderhandelingsproces plaatsgevonden tussen gemeente en Pellikaan, hetgeen geleid heeft tot een voorstel voor indexering van de bouwsom.

Op 27 juni 2022 heeft het college ingestemd met het voorstel om de bouwsom, en daarmee het bouwkrediet van de opdrachtnemer, te indexeren. Hiervoor zal een variabele verrekening worden gehanteerd op basis van de BDB-index 'Schoolgebouwen nieuwbouw'. U bent hierover middels een raadsinformatiebrief, zaaknr. 1330041 d.d. 27-06-2022 geïnformeerd.

Voor de korte termijn kunnen de kosten worden gedekt uit de post 'Risico en onvoorzien'. Omdat deze omstandigheid ook bij het opstellen van de investeringsraming niet voorzien kon worden vergt dit een onevenredige aanspraak op genoemde post. Op termijn zal dit leiden tot een overschrijding van het krediet. Om te beschikken over een krediet dat past bij de opdracht zal extra krediet nodig zijn evenredig aan de prognose van extra kosten voor indexering.

Gewenst resultaat.

Gesteld wordt dat de kosten voor deze extra indexering in 2020 niet voorzien konden worden bij het opstellen van de investeringsraming. De indexering van de bouwsom ten laste te brengen van de post 'Risico en onvoorzien' zoals deze beschikbaar is in het huidige projectkrediet zal derhalve (op termijn) leiden tot overschrijding van het projectkrediet.

Om te beschikken over een post 'Risico en onvoorzien' die past bij de opdracht wordt de raad verzocht als structurele dekking van de extra kosten door indexering van de bouwsom een aanvullend krediet van 591.000 euro ter beschikking te stellen. Het totale krediet zal hiermee na verhoging 13.041.000 euro bedragen.



Argumenten / Toelichting

1.1 *Extra prijsstijging bouwsector als gevolg van oorlog Oekraïne*

Op 24 februari 2022 is de oorlog in de Oekraïne begonnen. Eén van de gevolgen van deze oorlog is een forse stijging van grondstofprijzen, energieprijzen en in het verlengde hiervan materiaalprijzen. De afgelopen tijd zijn de totale bouwkosten in een tijdsbestek van 3 maanden met 2,5% gestegen (bron BDB-index 'Schoolgebouwen nieuwbouw'; februari tot mei 2022). De stijging van de materiaalkosten in deze periode is zelfs nog hoger, namelijk 4,4%.

1.2 *Prijsstijging project Kindcentrum Montfoort als gevolg van de oorlog van oorlog Oekraïne*

Voor ontwerp en realisatie van het kindcentrum zijn de inschrijvingen voor de aanbesteding gedaan in oktober 2021, met een geplande start bouw in augustus 2022. De verwachting is dat stijging van de bouwkosten in die periode, van inschrijving tot start bouw, 6,4% bedraagt (BDB-index/prognose van okt. 2021 t/m aug. 2022).

1.3 *Grondslag voor indexering*

Voor de opdracht ontwerp en realisatie van het kindcentrum in Montfoort geldt contractueel een vaste prijs. Dit betekent echter niet dat een opdrachtgever de opdrachtnemer/aannemer verantwoordelijk kan houden voor alle financiële risico's. Omdat de te verwachten kostenstijging substantieel hoger is dan de (aantoonbaar) geprognostiseerde kostenstijging kan deze - op grond van art. 7:753BW en art. 44 UAV-GC – verreken worden.

De wet (artikel 7:753 BW) bepaalt namelijk dat een rechter op vordering van de aannemer de prijs kan aanpassen, ingeval van:

- kostenverhogende omstandigheden;
- die na het sluiten van de (aannemings)overeenkomst ontstaan (of aan het licht treden); en
- waarmee aannemer bij het bepalen van de prijs/aanneemsom geen rekening hoefde te houden.

Daarnaast gaat Artikel 44 van UAV-GC in op onvoorziene omstandigheden:

- Het kan gebeuren dat het uitvoeren van een aannemingsovereenkomst langer duurt dan gepland of dat er kosten zijn gemaakt waar bij de inschrijving geen rekening mee werd gehouden. Indien op de aannemingsovereenkomst de Uniforme Algemene Voorwaarden voor geïntegreerde contractvormen 2005 ("UAV-GC 2005") van toepassing zijn verklaard, kan een opdrachtnemer in een dergelijk geval een beroep doen op § 44 UAV-GC 2005. Op grond van § 44 UAV-GC 2005 heeft een opdrachtnemer de mogelijkheid om aanspraak te maken op kostenvergoeding en/of termijnsverlenging.
- Behoudens het bepaalde in § 45 heeft de Opdrachtnemer uitsluitend recht op kostenvergoeding en/of termijnsverlenging indien:
 - a. deze UAV-GC 2005 daar uitdrukkelijk in voorzien en onder de voorwaarde dat kosten en/of vertraging hun oorzaak vinden in een omstandigheid die niet aan de Opdrachtnemer kan worden toegerekend, of
 - b. kosten en/of vertraging hun oorzaak vinden in een omstandigheid waarvoor de Opdrachtgever krachtens de Overeenkomst verantwoordelijk is en waartegen de Opdrachtnemer niet behoefde te waarschuwen gelet op diens in § 4 lid 7 genoemde verplichting, of
 - c. zich een onvoorziene omstandigheid voordoet van dien aard dat de Opdrachtgever naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag verwachten dat de Overeenkomst ongewijzigd in stand blijft."

Het is bovendien redelijk, en goed te verantwoorden, dat de prijsstijging als gevolg van de oorlog in Oekraïne verrekenbaar is met de aannemer. We zien dit ook bij andere projecten in Nederland gebeuren. Het is in lijn met het advies van Bouwend Nederland (zie bijlage).

1.4 *Uitgangspunten voor indexering*

Bovenstaande betekent dat de kostenstijging voor de aannemer substantieel hoger is dan te verwachten op het moment van inschrijven. Op het moment van inschrijven (november 2021) was de verwachting dat de bouwkosten slechts 2,7% zou zijn. Op basis van deze verwachting heeft Pellikaan Bouwbedrijf BV. rekening gehouden met € 200.000 excl. BTW aan kostenstijgingen in haar inschrijfsom. Vastgesteld kan worden dat dit bedrag representatief is gezien de BDB-index ten tijde van de inschrijving.

Uitgaande van de huidige BDB-index en -prognose wordt momenteel (op basis van gegevens van juni) een stijging van de kosten van 9,2% verwacht tot aan de geplande oplevering in juli 2023. De totale kostenstijging voor Pellikaan zou hiermee op de contractuele opleverdatum € 624.710 excl. BTW bedragen (zie bijlage).

In de onderhandelingen met Pellikaan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd;

- Ter bepaling van de hoogte van de prijsstijging wordt gebruik gemaakt van de BDB-index 'Schoolgebouwen nieuwbouw'.
- De prijsstijging wordt verrekend over de bouwkosten conform inschrijving ad € 7.110.000 excl. BTW. Er wordt (dus) geen prijsstijging verrekend over de engineeringkosten.
- Bij de inschrijving heeft Pellikaan rekening gehouden met € 200.000 excl. BTW aan kostenstijgingen als onderdeel van de inschrijfsom.

1.5 *Besluit voor variabele indexering*

Op 27 juni 2022 heeft het college, zaaknummer 1330041, ingestemd met indexering van de bouwsom op basis van een variabele verrekening. Hierbij gelden de volgende afspraken:

- De prijsstijging wordt berekend vanaf het moment van inschrijving (oktober 2021). De BDB-index op dat moment is 103,44.
- De prijsstijging wordt per bouwtermijn bepaald uitgaande van de 12 gelijke bouwtermijnen en start bouw (1-8-2022) en oplevering (21-7-2023) volgens de contractplanning.
- Door indexering op basis van de contractplanning heeft eventuele vertraging geen verdere invloed op de prijsstijging. Eventuele vertraging zal geen invloed hebben op de indexering, dit wordt gezien als ondernemersrisico.
- Op de totale prijsstijging wordt het aanvankelijk geprognostiseerde bedrag voor prijsstijging van € 200.000 excl. BTW in mindering gebracht. De prijsstijging die daarna resteert biedt een zo betrouwbaar mogelijk beeld van de extra – onvoorziene – prijsstijging voor de bouw van het kindcentrum welke het gevolg is van de oorlog in de Oekraïne.

Bovenstaand voorstel is beoordeeld door externe deskundigen, conclusie is dat het naar hun oordeel een redelijk voorstel is dat in lijn ligt met wat bij vergelijkbare projecten gebeurt. Daar de variabele indexering een methode van verrekening betreft mag worden gesteld dat herziening van deze afspraak gedurende het project niet nodig is.

1.6 *Kostenprognose variabele indexering bouwsom*

Doordat een variabele indexering is overeengekomen met de opdrachtnemer kan slechts een prognose worden gegeven van de totale indexering en de kosten die daarmee zijn gemoeid. De prognose bedraagt thans, op basis van de huidige inzichten en beschikbare gegevens van de BDB-index, € 624.710 excl. BTW op de contractuele opleverdatum. Dit bedrag verminderd met de door de aannemer voorziene prijsstijging van € 200.000 excl. BTW houdt in dat rekening gehouden moet worden met circa € 424.710 excl. BTW aan extra kosten, zijnde circa € 513.900 incl. BTW.

1.7 Voorlopige dekking vanuit post 'Risico en Onvoorzien'

In het project is rekening gehouden met een post 'Risico en onvoorzien', deze bedraagt op dit moment nog circa € 500.000. Deze post dient in beginsel als dekking voor onvoorziene omstandigheden binnen de projectopdracht. Compensatie van kostenstijging als gevolg van de oorlog in de Oekraïne kan in aanvang, tijdelijk, worden gedekt vanuit de post 'Risico en onvoorzien' zoals opgenomen in de investeringsraming (projectkrediet).

Bij het vaststellen van de hoogte van de post 'Risico en onvoorzien' in het projectkrediet, prijspeil 2020, is een compensatie van prijsstijging als gevolg van de oorlog in de Oekraïne niet voorzien. Dit houdt echter wel in dat het resterende krediet voor onvoorziene kosten marginaal is, maar in het proces nog verschillende onderdelen zitten waarvoor het belangrijk is dat de post 'Risico en onvoorzien' in het projectkrediet beschikbaar blijft. In 2020 werd de investeringsraming opgesteld met een percentage van 8% voor deze post, hetgeen lager is dan doorgaans toegepast in vergelijkbare projecten. De hogere kosten in de realisatie zullen er toe leiden dat het krediet in de loop van het project overschreden wordt. Hierdoor kan de compensatie niet structureel vanuit het huidige investeringskrediet worden gedekt.

1.8 Hoogte aanvullend krediet

Omdat een variabele indexering is overeengekomen met de aannemer betreft het bedrag zoals beschreven onder argument 1.6 is een prognose. De werkelijke indexering zal daar van afwijken, deze kan voor de gemeente meevallen of tegenvallen, maar geeft te allen tijde een zo accuraat mogelijke weergave van de werkelijke extra prijsstijging waar de aannemer zich mee geconfronteerd ziet.

Met het oog op de fluctuaties in de prijsstijging is een bandbreedte van 15% gehanteerd om de hoogte van het aanvullend krediet te bepalen. De bovengrens bedraagt daarmee afgerond € 591.000 incl. BTW. Zekerheidshalve is deze bovengrens gehanteerd voor het bepalen van de hoogte voor het aanvullend krediet. Met dit krediet verwachten wij voldoende dekking te hebben om de afspraken richting de aannemer gedurende de looptijd van het bouwproces na te kunnen komen.

Kanttekeningen en alternatieven

Kanttekening 1 – Vertraging blijft risico aannemer

In de voorgestelde methodiek van indexering wordt de prijsstijging bepaald per termijn en op basis van de contractueel overeengekomen planning. Vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke planning blijft daarmee in de huidige situatie voor rekening van de aannemer, evenals prijsstijging gedurende de periode ná 21-07-2023.

Kanttekening 2 – Besteding en verantwoording

Gedurende de bouwtijd zal de aannemer conform contract factureren in 12 termijnen. Voor deze termijn zullen de termijnbedragen gelden die gebaseerd zijn op de oorspronkelijke aanneemsom, verminderd met de door de aannemer voorziene prijsstijging en vervolgens worden geïndexeerd met de dan geldende BDB-index.

Het in dit raadsvoorstel benoemde aanvullend krediet zal worden gebruikt voor de kosten die voortvloeien uit de indexering. Bij afronding van het project zal hierover middels een financiële rapportage verantwoording worden afgelegd.

Kanttekening 3 – Overige invloed stijgende bouwkosten

Ondanks de prijsstijgingen in de bouwsector, en het feit dat de investeringsraming welke ten grondslag ligt aan het huidige krediet werd opgesteld met prijspeil 2020, is een indexering eerder niet nodig geweest. Niet uitgesloten kan worden de stijgende kosten nog invloed zullen hebben op bijvoorbeeld de (her)inrichting van de buitenruimte. Een prijsstijging zal mede afhankelijk zijn van de ontwikkelingen in de Oekraïne.



Alternatief 1 – Bouwsom niet indexeren

Als grondslag voor indexering gelden art. 7:753BW en art. 44 UAV-GC. Wanneer niet geïndexeerd wordt zijn er – globaal – twee scenario's denkbaar;

- De aannemer probeert indexering via de rechter af te dwingen of
- De aannemer geeft de opdracht terug. In dat geval volgt er waarschijnlijk ook een juridische procedure vanwege de gemaakte kosten.

De aannemer is gerechtigd de overeenkomst te ontbinden wanneer de bouwsom niet geïndexeerd wordt. In dat geval kan de gehele opdracht niet doorgaan, ontstaat een vertraging van tenminste 6-8 maanden, en dient rekening te worden gehouden met een claim. Ook zullen de projectkosten significant hogere worden als gevolg van een nieuwe aanbesteding, hogere bouwkosten, etc.

Wanneer de bouwsom niet of onvoldoende geïndexeerd wordt maar de Opdrachtnemer wel start met de realisatie bestaat het risico dat zij gedurende het bouwproces de opdracht op enig moment niet meer zal kunnen voltooien. In dat geval zal de gemeente een andere aannemer moeten zoeken om het project af te ronden, de extra kosten van een dergelijke – noodzakelijke – interventie staan doorgaans niet in verhouding tot de kosten van een normaal bouwproces.

Alternatief 2 – Indexeren op basis van vaste prijs

Het is mogelijk om de bouwsom te indexeren op basis van een vaste prijs afspraak, een bedrag dat door onderhandeling met de aannemer overeengekomen kan worden. Dit leidt per saldo tot hogere kosten omdat door de aannemer een extra risicofactor zal worden opgenomen in het bedrag. Daarbij geldt bovendien dat de aannemer deze afspraken kan laten herzien wanneer de overeengekomen compensatie niet toereikend blijkt te zijn. Indexeren volgens deze methode wordt daarom gezien als 'schijnveiligheid'.

Financiën

De overeengekomen indexering bedraagt op basis van de huidige BDB-prognose op de contractuele opleverdatum € 624.710 excl. BTW. Dit bedrag wordt verminderd met het bedrag voor prijsstijging van € 200.000 excl. BTW dat door de aannemer werd voorzien in de inschrijving. De kosten bedragen daarmee op dit moment volgens inschatting € 424.710 excl. BTW.

Omdat de prijsstijging kan fluctueren wordt een bandbreedte van 15% gehanteerd om de hoogte van het aanvullend krediet te bepalen. Dit resulteert in een bedrag van € 488.417 excl. BTW.

Rekening houdend met kostprijsverhogende BTW bedraagt het bedrag dat nodig is als structurele dekking voor de extra kosten € 591.000 (€ 488.417 + € 102.567).

Rekening houdend met een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rentevoet van 1% bedragen de extra kapitaallasten € 20.685 afgerond. Deze kosten worden opgenomen in de begroting van 2023-2026 voor de jaarschijf 2024.

Juridische gevolgen

De overeengekomen indexering met de aannemer, volgens de voorgestelde wijze van verrekening, heeft géén juridische gevolgen.

Het niet of onvoldoende toekennen van een indexering kan consequenties hebben zoals eerder beschreven (zie alternatief 1).



Planning en aanpak

De indexerings is van toepassing op de looptijd van het contract tot aan oplevering van het nieuwe kindcentrum, met dien verstande dat voor de indexerings de contractplanning aangehouden wordt. Contractueel is start bouw op 1 augustus 2022, en wordt 31 juli 2023 aangehouden als opleverdatum.

De bouw is niet gestart op 1 augustus 2022. Belangrijkste oorzaken hiervan zijn een latere afronding van het definitief ontwerp en de beschikbaarheid van onderaannemers voor het maken van de fundering.

Zodra een geactualiseerde planning beschikbaar is zal deze worden gepubliceerd op de projectpagina van Kindcentrum Montfoort.

Communicatie / Participatie

Voor de communicatie zal periodiek een nieuwsbrief worden opgesteld. Tevens zullen publicaties worden opgenomen in Zenderstreeknieuws/De IJsselbode en wordt actuele informatie gedeeld via een projectpagina op de gemeentelijke website.

Als vervolg op het eerste traject van participatie met de Klankbordgroep is de participatie in een volgende fase beland. In het tweede halfjaar van 2022 zal met de omgeving verder gekeken worden naar aandachtspunten als verkeer, parkeren, veiligheid en groen. Ook wordt met de toekomstige gebruikers van het kindcentrum stilgestaan bij het toekomstige functioneren in hun nieuwe omgeving.

De raad blijft worden geïnformeerd middels raadsinformatiebrieven. Tevens is het voornemen van het college om de raad een aantal keer per jaar tijdens een informatiebijeenkomst bij te praten over de ontwikkelingen en voortgang van projecten.

Relatie met duurzaamheid / Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Niet van toepassing

Toets inclusiviteit

Niet van toepassing

Montfoort, 23 augustus 2022

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,



M.H. van der Veer



mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



RAADSBESLUIT

In de openbare vergadering van 26 september 2022 heeft de gemeenteraad besloten:

1. Het krediet voor de bouw van het Kindcentrum te verhogen tot 13.041.000 euro voor dekking van de afspraken over indexering van de bouwsom als gevolg van de oorlog in de Oekraïne.
2. De extra kapitaallasten van 20.685 euro op te nemen in de begroting van 2023-2026 voor de jaarschijf 2024.

de griffier a.i.,

de voorzitter,

drs. E. van der Voorde

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong