

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1985569
Steller: A. Mantel
Datum commissie: 29 november 2022
Datum raadsvergadering: 13 december 2022

Team: PM
Teammanager: Henk de Bruijn
Portefeuillehouder: R. Assendelft
E-mail: t.mantel@hoorn.nl

Onderwerp

Aanvullend voorbereidingskrediet Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC)

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Begrotingswijziging
---	---------------------

De raad besluit

1. Voor uitvoering van de technisch ontwerpfase (het bestek) voor het IKEC, een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 700.000 incl. BTW en de dekking daarvan te regelen bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet;
2. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen.

Samenvatting

In november 2018 heeft de raad besloten een voorbereidingskrediet van € 800.000 vrij te geven voor de voorbereidingen van de realisatie van het Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC). Dit krediet is inmiddels besteed. Met dit krediet zijn diverse adviseurs, het 'ontwerpteam', ingeschakeld om een definitief ontwerp (DO) voor het gebouw te maken.

Om de kansen voor het project te vergroten en een mogelijke financiële overschrijding te beperken, heeft het college gekozen voor een koerswijziging in de aanpak voor de contractering van de aannemer. Hierbij gaat het project nu de technisch ontwerp (TO) fase in. Hiermee 'koopt' het project tijd door de opdracht met een uitgewerkt bestek vanaf januari 2023 mogelijk onder gunstigere marktomstandigheden aan te kunnen besteden.

Door de voorgestelde wijziging moeten de adviseurs eerder aan hun werkzaamheden beginnen. Hierdoor is het nodig een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om aan de lopende verplichtingen te voldoen.

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het college heeft gekozen voor een koerswijziging in de aanpak voor de contractering van de aannemer voor de bouw van het Integraal Kind en Expertise Centrum (IKEC). Door nu de technisch ontwerpfase (TO) in te gaan, 'koopt' het project tijd door de opdracht met een uitgewerkt bestek begin 2023 in de markt te zetten. In de hoop te kunnen profiteren van een gunstiger marktsituatie.

Door de voorgestelde wijziging moeten de adviseurs eerder aan hun werkzaamheden beginnen.

Het huidige voorbereidingskrediet voor het IKEC vanuit 2018 is inmiddels besteed om een definitief ontwerp (DO) voor het gebouw te maken.

Voor de komende periode is er een aanvullend voorbereidingskrediet nodig om de lopende verplichten te kunnen voldoen. Dit betreft de kosten van de adviseurs, het 'ontwerpteam', welke nu het technisch ontwerp uitwerken.

Belang

Het beschikbaar stellen van een aanvullend voorbereidingskrediet is essentieel om geen tijd te verliezen. Een snelle doorlooptijd van het project is van groot belang, zodat het IKEC haar deuren kan openen volgens planning begin 2025.

Zonder aanvullend voorbereidingskrediet is er sprake van onrechtmatigheid en kunnen de werkzaamheden voor het technisch ontwerp niet verder worden uitgevoerd.

Centrale vraag

Op welke manier kan de voortgang van de technisch ontwerpfase in het project IKEC worden geborgd ?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

- Door gespecialiseerd onderwijs, zorg en kinderopvang op één locatie te clusteren kunnen kinderen eenvoudiger de ondersteuning en begeleiding krijgen die nodig is om hun talenten verder te ontwikkelen.
- De beschikbaarheid over een modern toegankelijk gebouw die een daadwerkelijke integrale aanpak mogelijk maakt en waar de kinderen alle aandacht en begeleiding krijgen die voor hun specifieke zorg- en onderwijsvraag noodzakelijk is;
- De achterblijvende schoollocaties kunnen worden herontwikkeld en hiermee wordt ruimte gemaakt voor andere ontwikkelingen in het onderwijs.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

Het IKEC voldoet minimaal aan de wettelijke eisen die gesteld zijn, Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG123) en het gehele gebouw wordt gasloos. Binnen de budgettaire kaders wordt gezocht naar mogelijkheden om zoveel mogelijk circulaire materialen toe te passen.

Bij het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte (waaronder het terrein rondom het IKEC) wordt extra zorg besteed aan klimaatadaptie, groen, ecologie en biodiversiteit.

4. Kaders

Vorbereidingskrediet IKEC, raadsbesluit 13 november 2018

Op 13 november 2018 heeft de gemeenteraad besloten voor de voorbereiding van de realisatie van het IKEC, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 800.000 inclusief BTW.

Locatiekeuze IKEC, raadsbesluit 15 juni 2021

Op 15 juni 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat het nieuwe IKEC op de locatie van de Oude Hockeyvelden moet komen. Tegelijkertijd is ook besloten dat er binnen het plangebied ruimte is voor 140 woningen in het goedkope en middeldure segment (koop en huur).

Nota van Uitgangspunten, collegebesluit, 26 juli 2022

Op 17 mei 2022 is de concept Nota van Uitgangspunten besproken in het college. De concept Nota van Uitgangspunten is vervolgens op 9 juni 2022 meningsvormend aan de raadscommissie voorgelegd.

Naar aanleiding van deze bespreking is de Nota van Uitgangspunten op 4 punten aangepast en aangevuld. De aangepaste Nota van uitgangspunten is vervolgens op 26 juli vastgesteld door het college.

Gewijzigde aanpak contractering aannemer en inkoopstrategie, collegebesluit 4 oktober 2022

Om de kansen voor de realisatie van het IKEC te vergroten en de financiële overschrijding te beperken heeft het college op 4 oktober 2022 besloten tot een gewijzigde aanpak contractering aannemer en inkoopstrategie voor de nieuwbouw van het IKEC. Om geen vertraging op te lopen is besloten het technisch ontwerp en het bestek zelf uit te voeren (door het ontwerpteam) en alleen de realisatie aan te besteden.

5. Argumenten

In november 2018 heeft de raad besloten een voorbereidingskrediet van € 800.000 inclusief BTW vrij te geven voor de voorbereidingen van de realisatie van het IKEC. Dit krediet is inmiddels besteed. Hiervoor zijn diverse adviseurs, het 'ontwerpteam' (architect, installateur, constructeur, bouwfysica en bouwmanagement) ingeschakeld om een definitief ontwerp (DO) voor het gebouw te maken

Voor het jaar 2022 werd verwacht dat er sprake zou zijn van een minder overspannen marktsituatie dan in 2021 en werd een afvlakking van de bouwkosten verwacht. Echter de prijzen van de bouwkosten zijn in het eerste half jaar fors gestegen en stijgen op dit moment nog steeds, al is er bij een aantal producten wel sprake van afvlakking. Ook is geconstateerd dat sommige projecten door de marktsituatie stagneren en zelfs helemaal worden stilgelegd.

Met deze kennis, is het raadzaam de aanbesteding voor het IKEC verder vooruit te schuiven om mogelijk te kunnen profiteren van de gunstige veranderingen in de markt. Dit gebeurt ook bij andere projecten in de bouw. De gunning van de aannemer stond gepland voor na de zomer 2022.

Het definitief ontwerp (DO) gaat nu de technisch ontwerp (TO) fase in (het bestek). Hiermee 'koopt' het project tijd om mogelijk vanaf januari 2023 onder gunstigere marktomstandigheden aan te kunnen besteden.

De redenen om voor een gewijzigde aanpak te kiezen zijn als volgt:

Door nu een TO fase (bestek) in te gaan, koopt het project tijd door de opdracht met een uitgewerkt bestek later (begin 2023) in de markt te zetten. In de hoop te kunnen profiteren van een gunstiger marktsituatie. Als de aannemers op dit moment om een vaste prijsaanbieding wordt gevraagd, zullen ze een hoog percentage winst en risico hanteren. Door het ontwerp verder uit te werken, worden de financiële onzekerheden meer voorspelbaar zowel voor de gemeente als voor de aannemers. Pas na ontvangst en beoordeling van de inschrijvingen is het zeker of dit een positief effect heeft gehad. Echter in de huidige marktsituatie blijft het gissen of het moment ook dan niet te vroeg is. Vanwege deze onvoorspelbare marktsituatie is het belangrijk om de aanbesteding zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor potentiële aannemers.

Het is van belang dat de aanbesteding voorspoedig verloopt en dat een zo goed mogelijk inkoopresultaat wordt behaald. Om dit te bereiken is een aanbestedingsstrategie gekozen die voor de aannemers herkenbaar en aantrekkelijk is en de geschetste risico's (marktsituatie) zoveel mogelijk verkleint. Omdat de ontwerpcomponent (TO-fase) als selectie criterium voor de aannemers vervalt, worden meer potentiële inschrijvers verwacht. Daarnaast heeft deze gewijzigde aanpak geen consequenties voor de met alle stakeholders overeengekomen planning; de start- en opleverdatum blijven ongewijzigd.

Door de voorgestelde wijziging moeten de adviseurs eerder aan hun werkzaamheden beginnen. Het huidige voorbereidingskrediet voor het IKEC vanuit 2018 is inmiddels besteed. Voor de komende periode tot begin 2023 is een aanvullend voorbereidingskrediet van € 700.000 inclusief BTW nodig om de lopende verplichten te kunnen voldoen. Dit betreft de kosten van de adviseurs, het 'ontwerpteam' (architect, constructeur, installateur, bouwfysica en bouwmanagement) die nu het technisch ontwerp uitwerken.

Het beschikbaar stellen van dit aanvullend voorbereidingskrediet is van belang om geen tijd te verliezen en het technisch ontwerp (het bestek) begin 2023 af te kunnen afronden en hiermee de markt op te gaan voor de gunning van een aannemer.

6. Maatschappelijk draagvlak

De gewijzigde aanpak is afgestemd met het bestuur van het IKEC. Het IKEC en de betrokken adviseurs (het ontwerpteam) zijn nauw betrokken bij de verder te nemen stappen in het proces.

7. Financiële consequenties

In de huidige begroting is rekening gehouden met kosten voor de bouw en exploitatie van het IKEC. De raad heeft hier – uiteindelijk via het geamendeerde raadsbesluit van 15 juni 2021 – een ruimtevrager voor opgenomen. Daarnaast was in de reserve onderwijshuisvesting al rekening gehouden met een jaarlijkse uitname voor kapitaallasten vanaf 2025.

De ruimtevrager en de jaarlijkse onttrekking aan de reserve blijken onvoldoende om de stijgende kosten op te kunnen vangen. Daarom is in de begroting 2023 een stelpost opgenomen waarin rekening gehouden wordt met de gestegen bouwkosten. Op 8 november 2022 neemt de raad hierover een beslissing.

De verwachting is dat de som van het voorbereidingskrediet en het uitvoeringskrediet past binnen de middelen waar we na het vaststellen van de begroting 2023 rekening mee houden.

Begin 2023 wordt de aanvraag gedaan met een afzonderlijk voorstel voor vrijgave van het uitvoeringskrediet voor het IKEC.

8. Communicatie

Het raadsbesluit wordt bekend gemaakt aan het bestuur van het IKEC en het ontwerpteam. Het IKEC en het ontwerpteam worden nauw betrokken bij de verdere uitvoering van het proces.

9. Realisatie

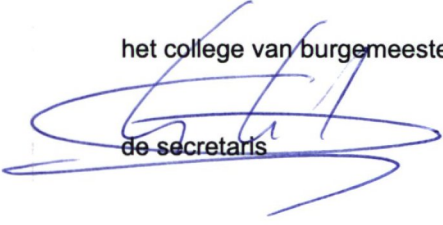
Het huidige ontwerpteam werkt tot einde 2022 het definitief ontwerp (DO) verder uit tot technische ontwerp (TO/bestek). Volgens planning loopt de selectiefase voor de aannemer tot einde dit jaar. Begin 2023 start de periode voor inschrijving, met de definitieve gunningsbeslissing in april 2023. Vervolgens start de bouw volgens planning in het derde kwartaal van 2023.

Voor de bouw en gebruik van het IKEC is op 4 augustus 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, vooruitlopend op het opstellen van een bestemmingsplan voor het hele gebied oude hockeyvelden. Deze keuze is gemaakt zodat het IKEC niet hoeft te wachten op de ontwikkeling van de woningbouw en we geen onnodige tijd verliezen.

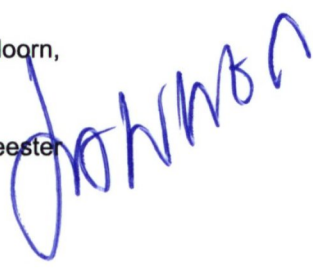
Het is de planning om in het vierde kwartaal van 2022 een ontwerpbestemmingsplan oude hockeyvelden voor te leggen aan de gemeenteraad. Daarbij wordt ook een vast te stellen grondexploitatie voor de realisatie van het gebied en de woningbouw voorgelegd.

Hoorn, **27 OKT 2022**

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,



de secretaris



de burgemeester