Gemeente Amstelveen

Signed By: Huitink, B.H. <h.huitink@amstelveen.nl>
03/01/2023 17:03:12 CET
Id: a274cb69-1d78-4874-a69b-c2fe1da14595
Auth: Scribble

Signed By: Poppens, T. <t.poppens@amstelveen.nl>
03/01/2023 17:26:32 CET
Id: a274cb69-1d78-4874-a69b-c2fe1da14595
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Datum 3 januari 2023

Nummer	6	**Afdeling**	Projecten & Advies
Voorstel van	college van burgemeester en wethouders	**Behandelend ambtenaar**	A. van Leeuwen
Portefeuillehouder	wethouder Floor Gordon		06-11560409 a.van.leeuwen@amstelveen.nl

Onderwerp

Aanvullend krediet Kindcentrum Landtong.

Gevraagd besluit

1. Het krediet voor de nieuwbouw van het Kindcentrum Landtong te verhogen met € 1.500.000,- naar € 12.800.000,- inclusief btw., waarvan € 255.000,- het rendabel deel betreft en € 1.245.000,- het onrendabel deel.
2. De hogere kapitaallasten van het rendabele deel te dekken uit de huurinkomsten en de hogere kapitaallasten van het onrendabel deel te betrekken bij de actualisering via de Perspectiefnota 2024 van de meerjarige investeringsplanning in samenhang met de structurele ruimte voor kapitaallasten.

WAT WILLEN WE BEREIKEN EN WAT GAAN WE DAARVOOR DOEN

Wat willen we bereiken (effectindicatoren)

De uitvoering van het bestaande plan voor nieuwbouw van het Kindcentrum Landtong mogelijk maken.

Wat gaan we daarvoor doen (prestatie-indicatoren)

De aanvullende middelen hiertoe te verschaffen.

ACHTERGROND EN OVERWEGINGEN

Programma (speerpunt)

2.2.2 Onderwijshuisvesting.

Aanleiding

In februari 2022 is een krediet beschikbaar gesteld van € 11.300.000,- voor de realisatie van het Kindcentrum Landtong. In het nieuwe schoolgebouw worden de basisscholen De Horizon en De Akker gehuisvest, aangevuld met een sportvoorziening en kinderopvang.

De aanbestedingsprocedure

Na besluitvorming in februari is de aanbesteding voorbereid in vier percelen:
1. Sloop Landtong 8, 10 en 12.
2. Nieuwbouw – bouwkundig (B).
3. Nieuwbouw – werktuigbouwkundig (W).
4. Nieuwbouw – elektrotechnisch werkzaamheden (E).

Inmiddels is de sloop van de drie gebouwen uitgevoerd en wordt het terrein bouwrijp gemaakt.

Vooruitlopend op de aanbesteding van de bouw is een directieraming opgesteld met prijspeil april 2022. De prijsstijging bedroeg toen 7% en kon worden opgevangen binnen de kredietopstelling.

In mei 2022 is de Europese aanbesteding van de drie percelen B, W en E gepubliceerd en kon men tot 5 september jongstleden inschrijven. Bouwkundig waren er geen inschrijvingen en is een enkelvoudige procedure gestart. Dit heeft op 1 november jongstleden geresulteerd in een inschrijving.

Voor de percelen W en E zijn wel inschrijvingen ontvangen en zijn conform de aanbestedingsprocedure en aflopende gestanddoeningstermijnen de percelen W en E in opdracht gegeven.

Na besluitvorming in februari is ook het traject voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning gestart. Op 29 juni is de omgevingsvergunning verleend voor nieuwbouw IKC Landtong. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Het aanbestedingsresultaat
Door de extreme prijsontwikkeling sinds april 2022 en de te verwachten prijsstijgingen in 2023 hebben de drie inschrijvingen totaal geresulteerd in een overschrijding van € 1.300.000,- inclusief btw. Dat is een stijging van 11,5% op het investeringskrediet. De opbouw van de overschrijding is als volgt verdeeld:
1. 0,65 miljoen aan bouw- en installatiekosten,
2. 0,45 miljoen aan te verwachten prijsstijging (5% conform paragraaf 47 van de Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV 2012)) en
3. 0,20 miljoen extra btw.

Vooral de materiaalprijzen zijn enorm gestegen. En we zien een forse prijsstijging in de loonkosten.

Argumenten

Aanbesteding afbreken en de gevolgen daarvan
Denkbaar is de aanbesteding wegens tekortschietende dekking af te breken en op basis van een op onderdelen aangepast programma van eisen over te doen in de hoop op meerdere en lagere inschrijvingen.
1. Afgezien van het feit dat het proces van de totale bouwvoorbereiding opnieuw doorlopen moet worden en de voorbereidingskosten inmiddels besteed zijn, is het praktisch onmogelijk een geheel afwijkend Technisch Ontwerp (TO) te creëren en opnieuw in de markt te zetten.
2. Dat betekent dat de gunningen van de W en E moeten worden afgekocht, met een aanname van € 140.000,-.
3. Het definitief ontwerp is gebaseerd op een ambitieniveau op duurzaamheid en circulaire aanpassingen, die past binnen Pleck 4.0.
4. De planning loopt een jaar uit. Dat betekent dat de scholen een jaar langer in de oudbouw moeten blijven.
5. Op de plek van de oudbouw zijn appartementencomplexen gepland, waarvan de realisatie een jaar opschuift, hetgeen weer gevolgen heeft voor de grondexploitatie.
6. En dan is het natuurlijk maar de vraag of er meerdere en lagere inschrijvingen te verwachten zijn, met een overbelaste bouwmarkt en aanzienlijke kostenstijgingen.

Aanbesteding doorzetten en de gevolgen daarvan
1. De aanbestedingen van de W en E zijn gegund en de prijzen liggen vast uitgaande van een start zonder vertraging. De kosten hiervan zijn € 2.800.000,- van het totale krediet.
2. Aan de enige inschrijver van het bouwkundige deel wordt de ruwbouwfase gegund. Werkzaamheden in de ruwbouwfase zijn het heiwerk, het leggen van de fundering en de begane grond vloer. De kosten hiervan zijn € 1.000.000,- van het totale krediet. De bouw van het Kindcentrum kan starten.
3. Aangaande de overige werkzaamheden van het bouwkundige deel wordt ernaar gestreefd ervoor te zorgen dat de te verwachten prijsstijging in 2023 de 5% vuistregel conform

paragraaf 47 UAV niet te boven gaat. Na besluitvorming in februari 2023 over het aanvullende krediet worden de overige werkzaamheden van het bouwkundige deel gegund.
4. De planning loopt drie maanden uit.

Kanttekeningen

De verwachting is dat in 2023 als gevolg van de loonsomstijgingen de bouwkosten verder stijgen, maar dat prijzen van de bouwstoffen mogelijk stabiliseren. Daarentegen kampt de bouwmarkt nog steeds met materiaaltekorten en kunnen we stellen dat de markt volatiel is. Mede om dit risico af te dekken, wordt rekening gehouden met 2% extra prijsstijging, hetgeen resulteert in een tekort van € 1.500.000,-.

Eventuele uitstel van de realisatie van IKC Landtong heeft vergaande consequenties voor het onderwijs, kinderopvang, bewegingsonderwijs en sportactiviteiten.
De basisscholen De Horizon en De Akker zijn gehuisvest in de overige oude schoolgebouwen (1968) aan Landtong en Kringloop. De groepen van de Horizon zijn ondergebracht in drie gebouwen en deze spreiding doet voor het teamgevoel op de lange termijn geen goed. Daarbij nodigen, met het tekort aan leerkrachten, deze huisvestingsomstandigheden niet uit om personeel te werven. De Horizon wil graag in leerlingenaantal groeien, maar met een onzekere toekomst aangaande de huisvesting kiezen ouders eerder voor een andere school.

Met het oog op de nieuwbouw is een samenwerking tot stand gekomen tussen De Horizon en kinderopvang De Kleine Wereld. Vooruitlopend op de nieuwbouw gebruikt De Kleine Wereld het oude gebouw aan Landtong 16 en biedt buitenschoolse opvang, voorschoolse educatie en peuterarrangementen aan. Hoewel De Kleine Wereld weet dat deze situatie tijdelijk is, is de businesscase gebaseerd op de toekomstige nieuwbouw, aangevuld met kinderdagopvang. In deze tijdelijke situatie kunnen zij dat niet aanbieden.

Door de sloop van één gymzaal (nodig om plaats te maken voor de toekomstige nieuwbouw) is er nog één gymzaal aan Landtong 14 beschikbaar, waar zowel het basisonderwijs en een sportvereniging gebruik van maken. De Horizon moet door gebrek aan voldoende speellokalen met de kleutergroepen eveneens gebruik maken van deze gymzaal. Tafeltennisvereniging Amstelveen (TTVA) is de sportvereniging die een eigen clubruimte gaat huren in de nieuwbouw en gebruik gaat maken van de vergrote gymzaal met gelegenheid om de tafeltennistafels te bergen. Momenteel huurt TTVA in de middag- en avonduren en in het weekend de zaal aan Landtong 14. Ruimte voor verhuur aan andere sportverenigingen is beperkt.

Financiën

Het investeringskrediet van Landtong is verdeeld in een onrendabel en rendabel deel. Het rendabele deel wordt gedekt uit huurinkomsten. Het aanvullende krediet wordt eveneens op deze manier verdeeld, waarbij het onrendabele deel wordt verhoogd met € 1.245.000,- en het rendabele deel met € 255.000,-. In de intentieovereenkomst met de kinderopvangpartij is een huurprijs per m2 bruto vloeroppervlak afgesproken, die binnen de marge van het aanvullende krediet valt.

Communicatie

De toekomstige gebruikers zijn op de hoogte gesteld van het (tegenvallende) aanbestedingsresultaat en weten dat het project een vertraging heeft opgelopen.

Procedure

De ruwbouwfase wordt in deelopdracht gegund aan de enige inschrijver van het bouwkundig deel. Met de inschrijver worden nadere afspraken gemaakt aangaande de overige werkzaamheden.
Na gunning van het totale bouwkundige perceel kan de realisatie van het Kindcentrum Landtong in z'n geheel worden afgemaakt. Rekening houdend met deze vertraging is de oplevering van het Kindcentrum gepland in Q3-2024 (schooljaar 2024/2025).

Bijlagen

Geen.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.