MEMO

Datum : 11 mei 2021

Van : Jos Hoenderboom / Gerjan Teselink / Henk-Jan Tannemaat

Aan : College en leden van de raad

Onderwerp : Meerkosten huisvesting Werkleerbedrijf

Inleiding

Zoals u in het Inrichtingsplan heeft kunnen lezen, realiseren we met de samenvoeging van de SDOA en Werkbaan Oost een bezuiniging van € 1.646.000,- op jaarbasis. Een forse bezuiniging die bevestigt dat het samengaan van de organisaties efficiencyvoordelen oplevert.

Wel is het zo dat de huisvestingskosten hoger uitvallen dan de geprognotiseerde kosten. In de raad van 6 oktober jl. heeft u ingestemd met de (aanvullende) uitgangspunten en het Programma van eisen met betrekking tot de huisvesting van het Werkleerbedrijf. Een van de uitgangspunten was dat de kosten van de nieuwe huisvesting de bestaande kosten niet mogen overstijgen. In dit raadsvoorstel was een bedrag van € 318.400,- opgenomen voor de jaarlijkse huisvestingskosten. Dit bleef binnen de huidige huisvestingskosten van € 320.000,-

Inmiddels beschikken we over een nieuwe inschatting van de verbouwingskosten. We constateren dat deze kosten hoger uitvallen dan de geprognotiseerde kosten in oktober. In dit memo geven we u inzicht in waar deze verhoging op is gebaseerd.

In de tabel ziet u de geprognotiseerde verbouwingskosten op grond van de huidige prijzen. We hebben de te verwachten prijsstijgingen opgenomen (zie uitleg kopje prijstijgingen aanbesteding).

	Inschatting oktober 2020	Stavaza mei 2021	Verschil
Verbouwingskosten met prijsstijging			
Bouwkundig	€ 1.100.000	€ 1.645.750	€ 545.750
Installaties	€ 900.000	€ 1.968.474	€ 1.068.474
Overig	€ 0	€ 116.050	€ 116.050
Onvoorzien	€ 200.000	€ 233.000	€ 33.000
Prijsstijgingen aanbesteding		€ 550.000	€ 550.000
Totaal	€ 2.200.000	*€ 4.513.274	€ 2.313.274

**Inclusief onvoorzien en exclusief btw. Inclusief vaste inrichtingskosten en exclusief losse inrichtingskosten. (Vaste inrichtingskosten zijn kosten voor nagelvast met het gebouw verbonden onderdelen zoals een balie, een vouwwand of vloerbedekking. Losse inrichtingskosten zijn kosten voor meubilair, magazijnstellingen of keukenapparatuur).*

Verklaring kostenverschil per post

Bouwkundig
De bouwkundige kosten zijn in totaal met € 545.750,- gestegen. De extra bouwkundige kosten bestaan o.a. uit meer deuren en kozijnen, extra lichtkoepels op het dak, meer scheidingswanden, coaten van de vloer en extra staalconstructies. Deze kosten hadden we vooraf niet voorzien, maar bleken bij de nadere uitwerking wel noodzakelijk.
Daarnaast moeten we, op basis van een aanvullende voorwaarde uit de Omgevingswet, veiligheidsfolies aanbrengen op de glasgevels om bij ontploffing rondvliegende glasscherven te voorkomen. Dit brengt

€ 50.000,- aan extra kosten met zich mee.

Installaties
De installatietechnische kosten zijn gestegen met € 1.068.474,-. Deels is die stijging te danken aan de prijsstijgingen van installatiecomponenten. Daarnaast zijn er een paar extra kostenposten die niet voorzien waren:

- In de eerste kostenprognose is rekening gehouden met een sobere klimaatvoorziening. Het was de bedoeling dat de bestaande installatie uitgebreid zou worden, zodat deze geschikt zou zijn voor de nieuwe situatie. Na doorrekening door een expert en rekening houdend met de nieuwe klimaatnormen werd duidelijk dat de huidige klimaatinstallatie niet bruikbaar is. Daarom moet er een nieuwe klimaatinstallatie worden geïnstalleerd. Dit brengt € 600.000,- extra kosten met zich mee.

- Hoewel op papier de elektrotechnische voorzieningen in het pand voldeden, bleek na schouwing en doormeting dat dit niet het geval is. In combinatie met het upgraden van de klimaatinstallatie heeft dit tot gevolg dat er een compactstation aangelegd moet worden om het pand elektrotechnisch afdoende in te richten en te voldoen aan de eisen die Liander daaraan stelt. Een extra kostenpost van bijna € 90.000,-.

- Daarnaast bleek na nadere schouwing dat het datanetwerk niet voldoet aan de eisen voor een betrouwbaar netwerk dat noodzakelijk is voor de privacygevoelige/vertrouwelijke gegevens waarmee binnen het werkleerbedrijf gewerkt wordt. Dit brengt € 80.000,- aan extra kosten met zich mee.

- Het pand bleek na schouwing door de brandweer niet te voldoen aan de eisen die de VNOG/brandweer stelt aan de nieuwe invulling van het pand. Dit betekent dat de brandveiligheidsvoorzieningen en de brandmeldinstallatie aangepast moet worden. Een extra kostenpost van € 75.000,-.

- In het kader van een sobere inrichting hadden we erop gerekend het huidige camera- en inbraakbeveiligingssysteem van Werkbaan Oost mee te verhuizen. Helaas is het systeem afgekeurd en daarmee niet bruikbaar in het nieuwe pand. Er was geen rekening gehouden met een pasjestoegangssysteem, hetgeen in het kader van de AVG en de veiligheid van klanten en medewerkers wel wenselijk is met 2 verschillende bedrijfsonderdelen. Aanschaf van een nieuw camera- en inbraakbeveiligingssysteem, toegangscontrole en calamiteitenalarm kost € 65.000,-

Al met al kom je uit op een kostenstijging van € 1.068.474,-.

Overig
In de oorspronkelijke berekening was geen rekening gehouden met de legeskosten (€ 28.050,-). Ook waren er geen kosten opgenomen voor het inwinnen van extra advies, zoals dat van een klimaatadviseur, constructeur of akoestisch adviseur. De klimaattechnische problemen brachten met zich mee dat we hiervoor extern advies hebben moeten inwinnen. Samen met de nog te verwachten advieskosten bedragen de te verwachten kosten € 38.000,-.

Daarnaast heeft nader verkeersonderzoek uitgewezen dat de verkeerssituatie aan de Batterij 10 -12 vraagt om een veiliger oversteek voor medewerkers en klanten die de locatie te voet, per fiets of scootmobiel willen bereiken. Deze moet gerealiseerd worden aan de uitgang naar de Eibergseweg. Dit brengt € 50.000,- aan extra kosten met zich mee.

Onvoorzien
Voor de post onvoorzien is een bedrag van € 233.000,- gereserveerd. Dit bedrag wordt gereserveerd voor onvoorziene tegenvallers die tijdens de uitvoering boven kunnen komen drijven. De post bedraagt ongeveer 7% van de gezamenlijke bouw- en installatiekosten, wat een normaal percentage is.

Prijsstijgingen aanbesteding
Omdat de bouwmarkt op dit moment erg grillig is, is de verwachting dat de aanbestedingsprijzen tegen kunnen gaan vallen ten opzichte van de door de architect en de technisch adviseur geraamde bedragen.

Tevens hebben we te maken met stijgende prijzen van bouwmaterialen zoals bijv. staal en hout. Ook diverse installatiecomponenten zijn in prijs gestegen. Daarnaast zijn de orderportefeuilles van de bouwkundige en installatietechnische bedrijven overvol hetgeen ook een prijsopdrijvend effect heeft. Op dit moment zien we dan ook aanbestedingstrajecten waarbij de prijzen die door de aannemer en installateurs worden ingediend zelfs 20% boven de begrote bedragen liggen. Hier zal bij deze aanbesteding dus ook rekening mee gehouden moeten worden. Het voorstel is dan ook om een post van € 550.000,- te reserveren voor een tegenvallende aanbestedingsresultaat.

Financiële gevolgen

De geraamde kosten van € 2.200.000,- zijn al eerder in de begroting 2022 van het Werkleerbedrijf verwerkt. Voor de financiering van deze geraamde verbouwingskosten wordt een lening afgesloten bij de Bank Nederlandse Gemeenten. De rente en aflossing zijn in de begroting opgenomen.
Voor de aanvullende kosten van € 1.700.000,- verbouwingskosten plus de € 550.000 te verwachten prijsstijgingen qua verbouwingskosten moet de lening worden verhoogd. Dit leidt tot een extra rente en aflossing die intussen ook in de begroting is verwerkt. Daardoor zijn de samenvattende begrotingscijfers in het Inrichtingsplan ook gewijzigd.
De extra rente en aflossing bedragen € 97.479,- per jaar (incl. de te verwachten prijsstijgingen en incl. kosten losse inrichting en aankleding van het gebouw).

Samenvattend leiden bovenstaande wijzigingen tot een herziening van het overzicht van oktober. In onderstaande tabel ziet u de wijzigingen.

Huisvestingskosten incl. prijsstijgingen	**Inschatting oktober 2020**	**Stavaza mei 2021**	**Verschil**
Huurkosten	€ 160.000	€ 160.000	€ 0
Terug te betalen investering	€ 146.667	€ 240.714	+ € 94.047
Financieringslasten	€ 11.733	€ 15.165	+ € 3.432
Totaal per jaar	€ 318.400	€ 415.879	+ € 97.479

De huisvestingskosten stijgen ten opzichte van de geprognotiseerde situatie met € 97.479,- per jaar. Wij zijn ons ervan bewust dat dit geen wenselijke stijging is. Helaas is deze echter wel onoverkomelijk, willen wij als gemeente een pand inrichten dat voldoet aan de arbo-technische en veiligheidseisen. Overigens zijn de huisvestingskosten marktconform. De bouwkosten per m^2 bedragen € 627,-, dit is een gemiddelde prijs voor een vergelijkbare verbouwing op dit moment. Houden we rekening met de prijsstijgingen, dan komen we uit op € 714,- per m^2.

Hoewel een stijging van de huisvestingskosten onwenselijk is, is het niet zo dat dit jaarlijks in totaliteit meerkosten met zich meebrengt. We realiseren een bezuiniging van € 1.646.000,- bij het samenvoegen van de SDOA en Werkbaan Oost. Er is dus wel degelijk sprake van efficiencyvoordeel. Het voordeel valt door de stijging van de huisvestingskosten helaas alleen iets lager uit dan wij hadden gehoopt.

In het Inrichtingsplan leest u meer over hoe de bezuiniging van € 1.646.000,- gaan realiseren.