

Beslisnota voor gemeenteraad**Onderwerp: Project Verduurzaming van het Mozaïek****Datum: 21 mei 2024****Voorgesteld besluit**

De gemeenteraad besluit:

1. Voor de renovatie en verduurzaming van Het Mozaïek een extra taakstellend krediet beschikbaar te stellen van € 1.073.619 inclusief btw en dit te dekken uit de "Risicoreserve grote projecten".

Aanleiding

U besloot in juni 2023 het Mozaïek te renoveren en te verduurzamen én ook bouwdeel D te verbouwen voor de herhuisvesting van de Jeugdgezondheidszorg. U besloot om bouwdeel D te voorzien van een extra etage voor de huisvesting van een verloskunde praktijk en extra ruimte voor de bibliotheek. Met uw besluit is voor de integrale aanpak een investeringsbudget beschikbaar van € 8.378.314 ¹.

Onze adviseur heeft het voorlopig ontwerp (vraagspecificatie) afgerond voor een zogeheten "engineer- & buildovereenkomst". Van november 2023 tot april 2024 liep de Europese aanbesteding. Slechts twee aannemers hebben op het project ingeschreven. Het resultaat van de aanbesteding valt financieel gezien zodanig tegen dat we bij uw raad terug komen. We hebben in overleg met aannemer BINX en Stichting 't Mozaïek fors bezuinigd. Maar voorzien een tekort op het beschikbare budget van € 1.073.619.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
22-06-2023	Beslisnota Verduurzaming Mozaïek / integrale aanpak / nr. Z/21/59424
24-11-2022	Beslisnota Verduurzaming Mozaïek / bouwdeel A, B en C / nr. Z/21/59424
29-09-2022	Informatienota aan de raad nr. 59424

Gewenst resultaat

De grootste multifunctionele accommodatie in Wijchen, het Mozaïek, voldoet aan alle actuele bouwkundige en klimaateisen voor een zo energieneutraal mogelijke exploitatie en een gezond (werk-) klimaat.

Argumenten

1.1 Het project is complex: renovatie en verduurzaming in een oud samengesteld gebouw
De combinatie van renoveren en verduurzamen in de oudste bouwdelen is ingewikkeld. Zo stamt bouwdeel A uit de jaren '60. Het blijkt uit de aanbestedingsprocedure:

- Tijdens de procedure trokken zich drie van de vijf aannemers terug, waarvan er twee ons hebben gemeld dat ze teveel werk hadden.
- Aannemers vroegen twee maanden uitstel op de indieningsdatum van hun aanbieding;
- Aannemers vroegen om een 2^e dialoogsessie² over het voorlopig ontwerp.
- In het voorlopig ontwerp zitten altijd risico's die aannemers prijsgeven. Volgens onze adviseur hebben ze zeer risicomijdend gerekend. Dat stuwt de aanneemsom op.
- Aannemers calculeerden met de kennis dat feitelijk maar twee partijen deel namen.
- We hebben de open begroting van BINX gecontroleerd. We hebben geen onregelmatigheden aangetroffen.

We kunnen niet anders concluderen dan dat de markt overspannen is en ons project voor aannemers nogal risicovol is.

¹ Zie de aan deze nota aangehechte bijlage 1: Financieel overzicht

² Dialoogsessie: een gesprek met "vraag & antwoord" over de vraagspecificatie en het voorlopig ontwerp.

We hebben het project in november 2023 aanbesteed met voorlopig ontwerp begroot op € 7.268.445 inclusief btw³. Dat was € 287.002 ofwel 3,9% boven ons budget. Bij een aanbesteding doorgaans een aanvaardbaar risico rekenend op een gunstig aanbestedingsresultaat.

We hebben onze begroting en die van aannemer BINX naast elkaar gelegd. Een memo hierover ligt vertrouwelijk bij de griffie ter inzage. Het verschil tussen beiden is € 1.806.555.

De verduurzaming van dit gebouw vereist veel installatietechniek. Uit het bij de griffie liggend memo blijkt dat juist die kosten enorm zijn gestegen. Voor de elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties tezamen is het verschil tussen onze begroting en die van de aannemer € 824.384 ⁴.

1.2 Renovatie van de vloer in slechte staat onder bouwdeel A staat los van het project

De aannemer rekent voor renovatie van deze vloer € 165.165. Dat is ver boven onze raming. Volgens een 2^e inspectie door een constructeur is de vloer ernstig aangetast door betonrot door lekkages in kruipruimtes zonder ventilatie. Het advies is om de vloer zonder uitstel te renoveren. Ons MJOP⁵ voorziet niet in dit budget. Zonder het project waren we spoedig met die kosten geconfronteerd. We volgen het advies van de constructeur.

1.3 Het verificatiegesprek geeft zicht op onnodige kosten

We hebben met BINX in drie verificatiegesprekken alle onduidelijkheden met elkaar opgehelderd. Dat heeft op onderdelen geleid tot lagere kosten of het schrappen van opslagen. Binnen de reële mogelijkheden hebben we in overleg met BINX op onderdelen bezuinigd voor € 1.086.580. We hebben hierbij maximaal rekening gehouden met uitgangspunten die zijn vast gesteld in de definitiefase van het project. In het vertrouwelijk bij de griffie ter inzage liggend memo staan de bezuinigingen die we met BINX hebben vast gelegd. We blijven met de bezuinigingen binnen de regels van de Aanbestedingswet 2012. Er is dus geen sprake van een wezenlijke wijziging en dus geen verplichting tot opnieuw aanbesteden.

1.4 We laten de klimaatplafonds in bouwdeel B en C vervallen

We hebben deze dure plafonds als bezuiniging laten vervallen. We laten het effect voor de warmteontwikkeling in deze bouwdelen onderzoeken om zo te komen tot maximaal comfort binnen het beschikbare budget. We laten een alternatieve voorziening uitwerken. Die zit financieel al in de aangepaste aanneemsom van BINX.

1.5 De indexatie van de bouwkosten tot april 2026 werkt door in de aanneemsom

Uw besluit in juni 2023 was gebaseerd op een geraamde bouwsom met prijsindexatie tot en met oktober 2025. In de beslisnota wezen we op stevig stijgende prijzen voor de installatietechniek. De complexiteit van de opdracht zorgde voor vertraging in de aanbestedingsfase. De opleverdatum verschuift daardoor naar maart 2026.

1.6 Bij gunning van de opdracht hebben we een redelijke post onvoorzien

In het huidige budget zit een post onvoorzien van € 688.000. We verhogen deze post met € 66.550. Dit bedrag zat in de begroting van BINX als risico-opslag. We leggen dit risico en de regie bij ons. Met instemming van ons college is hierop een beroep mogelijk bij onvermijdelijke onvoorziene kosten. Zo willen we voorkomen dat we tijdens de realisatiefase nogmaals bij u aankloppen.

1.7 De CO2-uitstoot daalt bij oplevering in 2026 met 81,5% naar 14.557 kilo

Volgens het Klimaatakkoord moeten we onze gebouwen vanaf 2050 voor 95% CO2-neutraal beheren. U ontvangt eind 2024 de zogenaamde "Routekaart". Die geeft de investeringen aan om ons vastgoed CO2 neutraal te maken. Na renovatie stoot Het Mozaïek in plaats van

³ In deze nota vermelden we alle bedragen inclusief 21% btw, tenzij expliciet anders is vermeld.

⁴ Het verschil is € 681.309 exclusief btw en € 824.384 inclusief btw.

⁵ MJOP: Meerjaren onderhoudsplan

66.916 kilo nog 14.557 kilo CO2 uit. Als u nu niet investeert, dan komt het gebouw op enig moment toch op de agenda om te verduurzamen.

1.8 De geraamde energiebesparing komt hoger uit op € 74.867 per jaar

U heeft in 2023 een investeringsbesluit genomen gebaseerd op een geraamde energiebesparing van € 70.500 per jaar. Volgens een actuele berekening stijgt deze besparing naar € 74,867 per jaar, gerekend vanuit conservatieve uitgangspunten.

1.9 BINX realiseert bouwdeel D vlot zodat we tijdelijke huisvesting voor de huisarts hebben
BINX trekt bouwdeel D voor op basis van een aparte Omgevingsvergunning. Dan kan de huisarts uit bouwdeel A tijdelijk naar bouwdeel D. De andere huurders uit bouwdeel A gaan tijdelijk naar Het Palet.

1.10 De huisarts beschikt sinds kort over extra praktijkruimte in het Mozaïek

Tijdens de bouwvoorbereiding heeft de huisarts de benodigde extra praktijkruimte in Het Mozaïek laten realiseren. Enkele afrondende werkzaamheden nemen we mee in het project verduurzaming Mozaïek tijdens de bouwuitvoering in 2025.

1.11 We onderzoeken nieuwe subsidiemogelijkheden

We onderzoeken andere subsidiemogelijkheden voorafgaand aan de feitelijke start van de bouw eind 2024.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Zonder project biedt de WDW aan 40 collega's geen goed "Arbo-kantoor"

De WDW⁶ heeft in bouwdeel A circa 40 collega's van het Sociaal wijkteam werkzaam. Zonder renovatie voldoet dit kantoor niet aan de Arbo-eisen. De WDW zou als werkgever het goede voorbeeld moeten geven. Stichting Het Mozaïek en de gemeente hebben een wettelijke verplichting om werkplekken te verhuren en aan te bieden die aan de Arbo-eisen voldoen. Dat geldt voor: daglichttoetreding, werktemperatuur, ventilatie en geluid.

1.2 Zonder uw instemmend besluit is de aanbesteding mislukt

Zonder uw extra budget is de aanbesteding mislukt. We kunnen dan niet definitief gunnen. Dan brengen we alle gemaakte voorbereidingskosten in beeld en sluiten het project af. Daarna moeten we onderzoeken hoe we het gebouw of gebouwdelen kunnen opknappen.

1.3 Zonder project inclusief bouwdeel D zit de GGD, afdeling JGZ zonder huisvesting

De afdeling Jeugdgezondheidszorg zit in een pand aan de Kruisbergseweg⁷. Als we bouwdeel D niet verbouwen voor de afdeling JGZ, dan zit de GGD in april 2026 zonder huisvesting. De huurkosten van afdeling JGZ blijven onverkort voor rekening gemeente. Zonder bouwdeel D is sprake zijn van een wezenlijke wijziging volgens de Aanbestedingswet 2012. In dat geval zou ook de rest van het project opnieuw moeten worden aanbesteed wegens de rechtmatigheid.

1.4 Zonder project moeten we € 1.273.500 Rijkssubsidie terug geven

We ontvingen van het Rijk voor de verduurzaming van het Mozaïek een stevige investeringssubsidie. Met de beoogde investering krijgt het gebouw het energielabel A+++. Zonder project maken we geen aanspraak op die Rijkssubsidie.

Financiële gevolgen

Bij de griffie ligt geheim memo ter inzage met daarin een financiële analyse van de aanbesteding in relatie tot het voorzienbaar tekort. Het memo bevat informatie uit de open begroting van de aannemer en is daarom niet openbaar.

Met uw instemming brengen we het extra benodigde budget ten laste van de

⁶ WDW : Werkorganisatie Druten Wijchen

⁷ De locatie aan de Kruisbergseweg valt in het projectgebied "Kraanvogel".

Bestemmingsreserve "Risicoreserve grote projecten". U heeft bij vaststelling van de begroting voor 2023 tot deze reserve besloten.

Communicatie

- Stichting Het Mozaïek informeert alle huurders over het plan, de uitvoering en tijdelijke huisvesting elders.
- We informeren de GGD, verloskunde praktijk Yuux en de huisartsenpraktijk.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Uitvoering of Vervolgstappen

Bij instemmend besluit op deze nota:

- a. gunnen we de opdracht definitief aan BINX en sluiten we een aannemingsovereenkomst.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Voorstel /Advies

Deze nota is afgestemd met de teams:

- Beheer gemeentelijk vastgoed
- Financieel beleid
- Inkoop
- Algemeen juridische zaken

Bijlagen (aangehecht)

1. Financieel overzicht, raadsbesluit 22 juni 2023

Vertrouwelijk ter inzage bij de griffie:

Eén document met daarin:

1. Financiële analyse aanbesteding en voorzienbaar tekort, 14 mei 2024
2. Toelichting verschillen VO raming versus begroting BINX, HEVO 7 mei 2024
3. Memo met bezuinigingen, BINX 14 mei 2024.

Bijlage 1: Financieel overzicht Project Verduurzaming Mozaïek

Overzicht bij raadsbesluit op 22 juni 2023

De gemeenteraad besloot in juni 2023:

1. het Mozaïek in drie fases te verduurzamen en het investeringskrediet te verhogen tot € 6.801.383 met een extra kapitaallast van € 18.547.
2. bouwdeel D te verbouwen voor huisvesting van de Jeugdgezondheidszorg en hiertoe € 1.099.517 te investeren met een extra kapitaallast van € 14.235.
3. Onder voorbehoud van instemming met beslispoint 2 bouwdeel D te voorzien van een 1^e etage voor € 429.014 met een extra kapitaallast van € 20.736.
4. De asbesthoudende kozijnen uit het theater te vervangen voor € 48.400 met een extra kapitaallast van € 2.339.
5. De extra kapitaallasten te betrekken bij de integrale afweging in de Perspectiefnota 2023.

		Inclusief BTW	Kapitaallasten (incl rente 1,5%)	Bruto investering	Neto investering	Bruto kapitaallasten	Netto kapitaallasten
	Basispakket bouwdeel A-B-C volgens haalbaarheidsonderzoek én raadsbesluit november 2022:	€ 6.801.383	€ 358.802	€ 6.801.383		€ 358.802	
	DuMaVa-regeling Rijksoverheid	€ -1.273.569	€ -48.000				
	Vanuit MJOP Team BGV	€ -328.610	€ -15.883				
	Vrijval 68% maal 21% verrekenbare btw op bouwdeel C	€ -96.000	€ -4.640				
	Besparing op energielasten		€ -70.505				
	Besparing op jaarlijks onderhoud		€ -22.870				
1	Totale investeringskosten voor realisatie van bouwdeel A, B en C:	€ 5.103.204	€ 196.904		€ 5.103.204		€ 196.904
	Totale investeringskosten voor realisatie van bouwdeel D	€ 1.099.517		€ 1.099.517		€ 53.143	
	Vrijval huursom oude locatie JGZ-GGD	€ -805.000					
2	Aanvullend te bekostigen voor realisatie bouwdeel D:	€ 294.517	€ 14.235		€ 294.517		€ 14.235
3	Aanvullend te bekosten voor realisatie 1e etage in bouwdeel D:	€ 429.014	€ 20.736	€ 429.014	€ 429.014	€ 20.736	€ 20.736
4	Bijkomende kosten voor verwijdering asbest uit de kozijnen:	€ 48.400	€ 2.339	€ 48.400	€ 48.400	€ 2.339	€ 2.339
	Totaal	€ 5.875.135	€ 234.214	€ 8.378.314	€ 5.875.135	€ 435.021	€ 234.214