

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bouwkrediet vernieuwbouw PRO College

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat ontwikkelingen in de bouwmarkt de prijzen zodanig opdrijft dat de raming van de bouwkosten in het IHP achterhaald is.
2. In te stemmen met de bouwkosten volgens aanbesteding.
3. Een bouwkrediet groot € 2.791.731 in vier termijnen beschikbaar te stellen aan het schoolbestuur van het PRO-College.

Aanleiding

In februari 2021 heeft u ingestemd met de bouwvoorbereiding voor vernieuwbouw van het PRO-College aan de Acaciastraat. U heeft daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Het schoolbestuur heeft de voorbereidende fase afgerond met een aanbesteding. De aanbesteding is aanzienlijk hoger uitgevallen dan de raming van de bouwkosten in het Integraal Huisvestingsplan (IHP) die uit eind 2019 stamt. De aanbiedingen uit de aanbesteding gelden tot 15 november. Omdat het schoolbestuur snel moet handelen vragen wij u met spoed om een besluit.

De bouwplanning gaat uit van start bouw in december aanstaande. Snelheid is ook gewenst, omdat het PRO-College tijdelijk gehuisvest is in een locatie die begin 2023 weer moet worden vrijgegeven. Bestellingen van sommige installatieonderdelen kennen inmiddels wachttijden van een jaar. Bovendien voorkomt spoedige gunning dat prijzen nog verder oplopen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
25-02-2021	Z/20/056121 Vernieuwbouw PRO-College Acaciastraat. Besluit: 1. Uitvoering te geven aan het Jaarplan IHP 2021; 2. In te stemmen met vernieuwbouw voor het PRO College. 3. Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, groot € 220.320.

Gewenst resultaat

Nieuwbouwwaardige renovatie (vernieuwbouw) van het PRO College aan de Acaciastraat in Wijchen. De vernieuwbouw levert een levensduurverlening van 40 jaar op. De vernieuwbouw volgt het ambitieniveau van het IHP om energieneutraal te bouwen. Omdat we een bestaand ouder concept gaan vernieuwen, is volkomen energieneutraliteit niet mogelijk. Daarom bouwen we een bijna energieneutraal gebouw (BENG).

Argumenten

1.1 Bouwkosten zijn sinds het vaststellen van het IHP gestegen

Vernieuwbouw van het PRO-College is het eerste project uit het IHP dat u vorig jaar heeft vastgesteld. Het IHP heeft een indicatie gegeven van de bouwkosten van de in het IHP genoemde projecten. Deze indicatie was gebaseerd op het prijspeil van eind 2019.

In de tussentijd zijn de bouw prijzen explosief gestegen. Onderzoek van Bouwend Nederland geeft een forse stijging van de kosten aan: de bouwkosten met 3,9% in 2020 en 6,7% in 2021; de installatiekosten stijgen in zowel 2020 als in 2021 met ca. 9%. De stijgingen zijn voor een belangrijk deel te verklaren door hogere eisen als gevolg van energiezuinig bouwen. Daarnaast hebben we te maken met extreme prijsstijgingen van grondstoffen en materialen, met name in de installaties.

In het IHP raamden we de totale stichtingskosten voor vernieuwbouw van het PRO-College op € 2.754.000. Hierop zou het schoolbestuur een eigen bijdrage van € 114.000 doen. De gemeente moet het overige deel bekostigen: € 2.640.000.

Na aanbesteding afgelopen oktober blijken de werkelijke stichtingskosten te zijn opgelopen naar € 3.526.051. Inmiddels heeft het Rijk een Specifieke Uitkering Ventilatie In Scholen (SUVIS) toegekend van € 150.000. Het schoolbestuur is bereid zijn financiële inspanning op te schroeven naar € 364.000.

Het deel dat de gemeente moet bekostigen komt daarmee op € 3.012.051. Dat is € 372.051 méér dan de indicatie uit het IHP.

2.1 De aanbesteding is hoog uitgevallen maar niet onrealistisch; niet bouwen is geen optie

Het schoolbestuur heeft aanbesteed in 3 kavels: bouwkundig, werktuigbouwkundig en elektrotechnisch. Op het bouwkundige deel hebben 4 aannemers ingeschreven, op de beide andere kavels ieder 5. In die zin is er sprake van een normale aanbesteding. Alle inschrijvers zaten ruim boven de geraamde budgetten en zijn open geweest over hun begroting: er zit niet meer ruimte in.

Op alle kavels is onderzocht of bezuinigingen mogelijk zijn. Dat bleek alleen in het bouwkundige deel mogelijk. Die bezuinigingen zijn doorgevoerd.

De problematiek van stijgende bouwkosten is bekend. Er zijn gemeenten die bouwvoornemens stilleggen of afblazen vanwege onzekerheid. In de voorgenomen vernieuwbouw is dit niet wenselijk optie want:

- Uitstel en afwachten of prijzen misschien zakken staat op gespannen voet met onze zorgplicht voor goede onderwijshuisvesting. Het oude gebouw van het PRO-College voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Op enig moment moeten we sowieso bouwen.
- Het PRO-College is inmiddels tijdelijk gehuisvest in een schoolgebouw aan de Veenhof. Vooralsnog gaan we er van uit dat dit maximaal tot begin 2023 kan duren. Dan moet de gerenoveerde school aan de Acaciastraat klaar zijn.
- Als de renovatie niet start vóór 1 januari 2022, kunnen we de Rijkssubsidie mislopen.
- Er is inmiddels al een voorbereidingskrediet verstrekt van € 220.320.

Openbaar

Zaaknummer: 56121

Het schoolbestuur heeft tot 15 november tijd om tot gunning over te gaan; daarna vervallen de aanbestedingen. Om deze reden wordt deze beslisnota in een spoedprocedure aan u voorgelegd.

3.1 Een bouwkrediet beschikbaar stellen aan het schoolbestuur

De wet- en regelgeving bepaalt dat het schoolbestuur in beginsel als bouwheer optreedt. De gemeente zorgt vanuit haar wettelijke zorgplicht voor de bekostiging van de bouw.

U heeft in februari een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 220.320. Dit bedrag maakt deel uit van de totale stichtingskosten. Het is als het ware een eerste aanbetaling op de bekostiging. De resterende bekostiging bedraagt derhalve ($\text{€ } 3.012.051 - \text{€ } 220.320 = \text{€ } 2.791.731$). We stellen deze bekostiging in 4 termijnen betaalbaar, zodanig dat het schoolbestuur in staat is aan zijn betaalverplichtingen te voldoen.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Misschien zakken de prijzen binnenkort

Niemand kan voorspellen hoe de prijzen in de bouw zich de komende tijd gaan ontwikkelen. Maar de branche geeft aan dat door wereldwijde tekorten aan grondstoffen, menskracht en materieel de prijzen vooralsnog ernstig onder druk staan. Om de prijsstijging in perspectief te plaatsen moeten we ook in aanmerking nemen dat de rekenrente om dit moment laag ligt. Dit maakt dat de langjarige afschrijving (40 jaar) tegen relatief lage lasten kan worden geboekt.

2.1 Kunnen we het schoolbestuur opdracht geven om meer te bezuinigen op het ontwerp?

Verdergaand bezuinigen op het ontwerp en opnieuw aanbesteden is denkbaar. Maar als we het schoolbestuur daartoe opdracht geven, moeten we onze in het IHP geformuleerde kwaliteitseisen met betrekking tot duurzaamheid en energieneutraliteit loslaten. Dat is een slecht signaal bij het eerste uitvoeringsproject van het IHP. Bovendien is de verwachting dat genoemde kwaliteitseisen binnen afzienbare tijd standaard worden opgenomen in het Bouwbesluit. Je moet ze dan later toch verwezenlijken.

Financiële gevolgen

De vernieuwbouw van het Pro College is opgenomen in het Meerjaren Investerings Overzicht.

De kapitaallasten die uit deze investering voortvloeien dekken we via de begroting 2022 en verder. De meerkosten die voortkomen uit de prijsstijging zullen in de begrotingen worden verwerkt en meegenomen in de eerstvolgende perspectiefnota.

Communicatie

Uw besluit zal terstond kenbaar gemaakt worden aan het schoolbestuur zodat het op korte termijn kan overgaan tot gunning.

Openbaar

Zaaknummer: 56121

Uitvoering of Vervolgstappen

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

**Voorstel
Advies**