GEMEENTE HILVERSUM
POSTBUS 9900
1201 GM HILVERSUM

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER: 14 035
WWW.HILVERSUM.NL

Aan de gemeenteraad
cc commissieleden
cc pers

DATUM 20 september 2023
ZAAKNUMMER 1361091
BEHANDELD DOOR Meike Negen
TELEFOON 0616816675
UW KENMERK
BIJLAGEN 2
BETREFT Aanvullende informatie n.a.v. vragen in Raadscommissie Zorg, Welzijn en Samenleving 6-9-'23 inzake MFA Hilversum Zuid (Lelie/Paulusschool)

Geachte raadsleden,

In de afgelopen jaren heeft een gedegen voorbereidingstraject geleid tot besluitvorming over de bouw van de MFA Hilversum zuid. Een multifunctioneel gebouw ter vervanging van de Lelie en de huidige Paulusschool aangevuld met een vestiging van Jeugd & Gezin en kinderopvang. Kortom een gebouw met veel verschillende functies en van grote waarde voor de buurt en Hilversum. Na de besluitvorming hierover is een aanbestedingstraject gestart. Dit aanbestedingstraject is goed verlopen, maar heeft door de huidige marktomstandigheden wel een hogere bouwsom als resultaat dan eerder was begroot. In de commissie hebben we hier uitgebreid over gesproken. In de commissie is op een viertal punten nog om aanvullende informatie gevraagd ten behoeve van besluitvorming over het raadsvoorstel 'Aanvullend krediet MFA Hilversum Zuid'. In deze brief gaan we in op de risico's, geven we inzicht in de relatie tussen de beoogde bezuinigingsmaatregelen en de duurzaamheidsmaatregelen. Ook lichten we kort toe welke afspraken er bestaan met Bink over de huur en de vaststellingsovereenkomst met alle betrokken partijen.

Risico's
Ondanks dat alle onderzoeken op voorhand zijn uitgevoerd en alles zo goed mogelijk in beeld is gebracht, bestaat er bij een groot bouwproject altijd de kans dat zich tegenvallers voordoen. Dit kan uiteenlopen van vertraging door lange periode van slecht weer tot het onverwachts aantreffen van bijvoorbeeld asbest of vervuiling. Hiermee is rekening gehouden doordat er een post onvoorzien is opgenomen. Als een of meer van deze risico's zich voordoen zullen deze vanuit de post onvoorzien worden bekostigd. Mogelijk veroorzaakt het optreden van zo'n risico ook vertraging in de bouw. In dat geval kan de Paulusschool tot maximaal 10 maanden langer in de tijdelijke locatie blijven, zonder dat dit tot extra kosten leidt. Er is namelijk gerekend op

maximaal 2 jaar terwijl de verwachting is dat dit op 14 maanden uit komt. In onderstaande tabel zijn de nog bestaande risico's kort samengevat die specifiek gelden voor dit bouwproject.

Risico	**Toelichting**
Bezwaar tegen verleende vergunning tijdelijke school	Op basis van participatie en gesprekken met bewoners is besloten om een tijdelijke schoolzone (max 30 km) in te richten. Hiermee is tegemoetgekomen aan de belangrijkste zorg bij omwonenden. Daarbij heeft een bezwaar geen opschortende werking, dus tijdens de behandeling van een eventueel bezwaar kan de bouw doorgaan.
Vertraging in oplevering door verlate aansluiting nutsvoorziening	Hierop is geanticipeerd doordat de aansluiting reeds is aangevraagd en ook is geaccepteerd door het netwerkbedrijf. Als hierdoor toch vertraging optreedt zal de Paulusschool langer in de tijdelijk school moeten blijven. Dit heeft geen financiele consequenties bij een vertraging tot maximaal 10 maanden.
Een van de hurende partijen haakt af (voor of na) oplevering	Het plan is samen met de verschillende partijen uitgewerkt en iedereen kijkt uit naar de ingebruikname van het pand. Mocht toch onverwacht een partij moeten afhaken dan is dat gedeelte van het gebouw goed aan een andere partij te verhuren. De ruimtes van de diverse gebruikers in het pand zijn namelijk zodanig ontworpen dat ze met elkaar verbonden zijn, maar ook los van elkaar goed functioneren met een eigen ingang. Ook is het gebouw zodanig ontworpen dat het aantal 'gemeenschappelijke ruimtes' minimaal is en er dus geen discussie ontstaat over servicelasten voor ruimten waar niemand 'eigenaarschap voor voelt'.

Bezuinigingen in relatie tot de duurzaamheidsambities en het toegekende aanvullende budget
Het overzicht in bijlage 1 geeft inzicht in hoe het budget voor de duurzaamheidsambities in de planvorming is verwerkt, hoe dit heeft uitgepakt bij de aanbesteding en welke bezuinigingen zijn doorgevoerd (met link naar duurzaamheid). Hieruit blijkt dat door een aantal ingrepen de overschrijding op de duurzaamheidsmaatregelen is opgelost en door het doorvoeren van een nieuwe circulaire maatregel de impact op het vlak van duurzaamheid op peil is gebleven.

Afspraken met Bink over huurverhoging en Vastellingsovereenkomst
Alle betrokken partijen (toekomstige 'gebruikers' van het pand) hebben met elkaar een vaststellingsovereenkomst afgesloten. In de vaststellingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het traject tot aan oplevering en het gebouwbeheer na ingebruikname.

Aan Bink wordt een marktconforme huur berekend. Deze huur is tot stand gekomen door middel van een advies van een onafhankelijk Hilversums makelaarskantoor dat goed bekend is met de lokale marktomstandigheden en marktconforme (huur)prijzen. In het huurcontract is een artikel gewijd aan jaarlijkse huuraanpassingen. Hierin is opgenomen dat de huur jaarlijks wordt verhoogd met de CPI-index. Bink gebruikt deze index ook in hun eigen contracten met ouders om hun kinderopvanguurtarief te indexeren.

De jaarlijkse huurindexering staat dus geheel los van de budgetoverschrijding. Er is dus geen sprake van dat Bink opdraait voor de extra kapitaalslasten van het benodigde aanvullende budget. Wel viel de CPI-indexering afgelopen jaar hoger uit dan vooraf ingeschat en dat levert bij ingebruikname een hogere huuropbrengst op voor de Gemeente. Deze extra huuropbrengst verzacht dus enigszins de hogere kapitaalslasten.
Wij hopen u bij deze voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Hilversum,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
mr. C.P. Torres Barrera	dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage 1: Inzicht in Duurzaamheidsmaatregelen MFA (Ambities- raming - bezuinigingen - resultaat)
Bijlage 2: Lijst met bezuinigingen

Inzicht in Duurzaamheidsmaatregelen MFA (Ambities- raming - bezuinigingen - resultaat)

12-09-2023

Budget Duurzaamheidsmaatregelen MFA

Toegekend budget circulariteit (incl. btw)	€400.000
Toegekend budget duurzaamheid (incl. btw)	€350.000
TOTAAL toegekend budget (incl. btw)	**€750.000**

In plannen verwerkte maatregelen	DO raming	Aanbesteding	Bezuiniging	Na bezuiniging	
Circulair (maatregel bepaald m.b.v. BCI)	**€320.000**	**€ 410.000**	**€ 145.000**	**€ 265.000**	
Metselwerk ecosteen (meerkosten tov reguliere steen)	€20.000	€ 30.000	€ 5.000	€ 25.000	A
Staalconstructie zoals DO (semi-losmaakbaar)	€150.000	€ 160.000		€ 160.000	
Herbruikbare binnenwanden JuuNoo (meerkosten tov reguliere wanden)	€100.000	€ 130.000	€ 130.000	€ -	B
Multiplex lambrisering	€50.000	€ 90.000	€ 10.000	€ 80.000	C
Energie / CO2 - paris proof / energie neutraal	**€52.000**	**€ 65.000**	**€ -**	**€ 65.000**	
Extra pv-panelen	€40.000	€ 50.000		€ 50.000	
Digital twin/dashboarding	€12.000	€ 15.000		€ 15.000	
Natuurinclusief - voldoen aan punten systeem	**€105.000**	**€ 130.000**	**€ -**	**€ 130.000**	
Groen dak (ca. 500m²)	€70.000	€ 95.000		€ 95.000	
Behoud 3 grote bomen	€10.000	€ 10.000		€ 10.000	
Herplaatsen 2 kleine bomen	€5.000	€ 5.000		€ 5.000	
Inmeting bomen en betrekken ecoloog	€5.000	€ 5.000		€ 5.000	
Maatregelen voor bewoning fauna in en rond gebouw	€15.000	€ 15.000		€ 15.000	
Klimaatadaptief	**€36.000**	**€ 45.000**	**€ -**	**€ 45.000**	
Buffering en infiltratie hemelwater	€20.000	€ 25.000		€ 25.000	
Hergebruik water toiletspoeling (dus i.c.m. buffering € 36.000)	€16.000	€ 20.000		€ 20.000	
Algemeen / overig	**€85.000**	**€ 100.000**	**€ -**	**€ 100.000**	
Proceskosten RU+PA	€50.000	€ 65.000		€ 65.000	
Madaster	€35.000	€ 35.000		€ 35.000	
TOTAAL (excl. btw)	**€598.000**	**€750.000,00**	**€145.000,00**	**€ 605.000**	
TOTAAL (incl. btw)	**€723.580**	**€907.500,00**	**€175.450,00**	**€ 732.050**	
Buffer	**-€26.420**	**€ 157.500**	**€ 175.450**	**€ -17.950**	

Toelichting A

De leverancier van de voorgeschreven steen is failliet.
Er is een voorstel voor een alternatief met dezelfde kwaliteit die financieel gunstiger uitpakt dan de aannemer had opgenomen in de raming

Toelichting B

De voorgeschreven circulaire binnenwanden zijn alleen verkrijgbaar bij een Belgische leverancier.
Deze partij blijkt leveringsproblemen te hebben, waardoor de prijs aanzienlijk hoger was dan vooraf was ingeschat.
Er is gezocht naar een alternatieve circulaire maatregel.

Toelichting C

In eerste instantie was gekozen voor een berken-multiplex lambrisering. Dit is een circulair product.
De prijs pakte bij de aanbesteding relatief hoog uit. Dit bleek te komen doordat berken-multiplex veel uit Rusland komt en nu slecht leverbaar is en dus duur.
De aannemer heeft op dit moment een project waarbij een sportcomplex circulair gesloopt wordt.
De sportvloer (houten planken) kan hergebruikt worden als lambrisering in de MFA
Hergebruik van de planken in de bestaande vorm heeft een hogere circulaire score dan verwerking van gebruikt hout in multiplexproducten.

Conclusie

Met de voorgestelde aanpassingen qua maatregelen/bezuinigingen blijft de impact op het vlak van duurzaamheid op peil.
De kosten blijven binnen het beschikbaar gestelde budget voor duurzaamheidsmaatregelen.

* Bovenstaande cijfers zijn globale cijfers. De bezuinigingen zijn schattingen/verkenningen.
Veel cijfers hangen met elkaar samen en zijn niet 100% los van elkaar te beschouwen.
Het overzicht geeft wel een goed beeld van het grotere plaatje

Verkenningen met aannemer voor bezuiniging € 200.000,-

-	Gewone wanden i.p.v. circulaire Juuno wanden	€130.000,-	B
-	Magneetwanden vervangen door magneetplaat met scanwerk	€ 20.000,-	
-	Alternatief scanwerk waardoor gladheid ondergrond minder vlak hoeft	€ 20.000,-	
-	Vervallen plantenbak voor dichte wand Lelie	€ 10.000,-	
-	Ander merk verlichting (zelfde kwaliteit)	€ 5000,-	
-	Lambrisering van hergebruikte gymvloer ipv berken multiplex	€ 10.000,-	C
-	Alternatieve gevelsteen (zelfde kwaliteit, omvang)	€ 5.000,-	A
Totaal		€ 200.000,-	

Raakvlak met duurzaamheid