Raadsinformatiebrief

Datum	20 december 2022	Zaaknummer	1948.2.249.064
		Portefeuille	Zorg, volksgezondheid en wonen
			H.J. Compagne
Onderwerp	Nieuwbouw Scouting Rooi		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Stand van zaken realisatie nieuwbouw Scouting Rooi

Aanleiding
Op 17 februari 2022 heeft uw raad besloten om het uitvoeringskrediet ter hoogte van €831.527,-- (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwbouw van Scouting Rooi in Sint-Oedenrode. Nadat uw raad het uitvoeringskrediet beschikbaar heeft gesteld, is de gemeente samen met de architect en de gebruikers het ontwerptraject gestart. Bij het Voorlopig Ontwerp (VO) hebben wij een bouwkostenraming laten opstellen door een externe kostendeskundige. Deze raming laat een forse overschrijding zien van het beschikbare bouwbudget. De afgelopen maanden hebben wij samen met de architect, adviseurs en de gebruikers gezocht naar optimalisaties in het ontwerp. Met deze optimalisatieslag is flink bespaard, binnen de kaders uit het Programma van Eisen. Insteek van de optimalisatieslag en de uitkomst daarvan is een sober, doelmatig en gebruiksvriendelijk gebouw.

Na deze optimalisatieslag is opnieuw een bouwkostenraming opgesteld. Hieruit blijkt nog steeds sprake van een forse overschrijding van het beschikbare bouwbudget. De overgebleven overschrijding is dusdanig groot dat het college alternatieven aan het verkennen is en zich beraadt over hoe nu verder. Doorgaan op de ingeslagen weg vinden wij lastig voorstelbaar. Begin 2023 komt het college met een voorstel voor het vervolg.

Waar is deze overschrijding aan toe te kennen?
In heel Nederland worden gemeenten geconfronteerd met enorme prijsstijgingen in de bouw. Door de hoge vraag in combinatie met de oorlog in Oekraïne zijn materialen schaars. Hierdoor lopen de kosten van deze materialen snel op. Daarnaast is er een krapte op de arbeidsmarkt waardoor bouwprojecten duurder uitvallen. Deze prijsstijgingen zorgen voor een deel van de overschrijding van het uitvoeringskrediet van de Nieuwbouw Scouting Rooi. Volgens externe bouwkostendeskundigen is een prijsstijging van ruim 20% niet vreemd sinds de eerste raming uit oktober 2020. Daarnaast kan deze stijging nog doorzetten tot het moment dat het gebouw

daadwerkelijk gerealiseerd wordt. De bouwkostenraming laat echter een grotere overschrijding van het bouwbudget zien dan enkel deze landelijke bouwkostenstijging.

De reden hiervan is dat in het uitvoeringskrediet een aantal essentiële onderdelen niet is opgenomen. Zaken die in de voorbereiding en besluitvorming onvoldoende zijn meegenomen.

Het uitvoeringskrediet kent haar basis vanuit een grove raming (prijspeil oktober 2020) gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. Kengetal € 1.250,= per m2 exclusief btw (materiaal en arbeid) voor verenigingsgebouwen;
2. Gebaseerd op oppervlakte van 451m2 (= huidige oppervlakte).

De volgende kostenposten zijn in dit project ook aanwezig:

1. Sloopkosten huidige scoutingsgebouw
2. Plankosten (interne en externe planbegeleidingskosten, kosten adviseurs en architect)
3. Legeskosten omgevingsvergunning
4. Onderzoeken
5. Terreininrichting
6. Winst/Risico 4% en CAR verzekering 0,35%
7. Afkoop prijsstijgingen
8. Post onvoorzien

Een aantal van deze posten is bij de besluitvorming van het uitvoeringskrediet in februari 2022, wel opgenomen. Maar de bedragen die hiervoor zijn gereserveerd zijn niet aan de basisberekening voor het krediet toegevoegd, er was uitgegaan dat dit binnen het krediet kon worden opgevangen. Het bouwbudget voor de feitelijke realisatie van het scouting gebouw is hiermee lager geworden. Bij de architectenselectie voor het ontwerptraject is daarom aan de inschrijvende partijen gevraagd om aan te geven of het bouwbudget voor de realisatie afdoende is. Twee van de drie inschrijvende partijen hebben toen aangegeven dat dit voldoende is. Bij de kostenramingen die later zijn uitgevoerd is gebleken dat dit niet het geval was.

Dit feit, gevoegd bij de enorme bouwkostenstijging maakt dat het project bijna €1.000.000,-- extra krediet zou vergen. Wij maken daarom een pas op de plaats en onderzoeken alternatieven.

Motie multifunctioneel ruimtegebruik
In de raadsvergadering over het uitvoeringskrediet op 17 februari 2022 is tevens een motie aangenomen over multifunctioneel ruimtegebruik. Indien duidelijk is op welke manier de scouting een toekomstbestendig clubgebouw tot haar beschikking krijgt worden ook de mogelijkheden en behoefte van multifunctioneel ruimtegebruik meegenomen.

Kernboodschap
In het ontwerptraject voor de nieuwbouw voor de scouting in Sint-Oedenrode is gebleken dat het uitvoeringskrediet dat door de raad beschikbaar is gesteld ontoereikend is. Het college is zich aan het beraden over hoe nu verder. Begin 2023 komt het college hierover met een voorstel.

Communicatie
De omgeving is en wordt op de hoogte gehouden van de voortgang van het project. Voordat er werkzaamheden gaan plaatsvinden laten wij de omgeving weten wat kan worden verwacht en waar ze terecht kunnen bij vragen.

Participatie
De gebruikers (scouting) zijn vanaf het begin betrokken bij het project, zo ook bij het ontwerptraject. De gebruikers zijn er ook van op de hoogte dat de kostenramingen hebben laten zien dat het bouwbudget ontoereikend is en dat nu wordt nagedacht over het vervolg. Van belang hierbij is dat in de periode tot aan de permanente nieuwe situatie, het (tijdelijke) onderkomen van de scouting wordt gewaarborgd en hier goede afspraken over worden gemaakt.

Duurzaamheid
Nieuwbouw voor de scouting in Sint-Oedenrode zorgt voor een toekomstbestendig onderkomen, met een gebouw dat voldoet aan alle eisen van deze tijd.

Financiën
Op basis van bouwkostenramingen, uitgevoerd door externe deskundigen, is gebleken dat het uitvoeringskrediet ontoereikend is. Begin 2023 wordt uw raad een voorstel gedaan voor het vervolg, inclusief de financiële gevolgen.

Planning
De planning is afhankelijk van het vervolg dat wordt gekozen. Bij een optimistisch scenario is de verwachting dat de realisatie na de zomer van 2023 kan starten.

Bijlage(n)
Niet van toepassing

Ter inzage documenten
Niet van toepassing

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij