

BEANTWOORDING RAADSVRAGEN

Nummer : 195-45
Onderwerp : Raadsvoorstel 195-42 kredietverhoging Brede School De Havenridders
Portefeuillehouders : Ton van Nieuwkerk en Roland Wolters
Datum : 13 april 2023

Vragen van de fractie van het CDA aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden op 11 april 2023) en beantwoording daarvan door het college van burgemeester en wethouders.

Aanleiding/toelichting:

Het voorliggende raadsvoorstel vraagt een derde aanzienlijke verhoging van benodigd budget voor obs de Havenridders. Dit is aanleiding voor de fractie om een aantal vragen te stellen over het ontstaan van de kosten en de genomen risicobeheersmaatregelen.

Vraag 1

In het raadsvoorstel wordt aangegeven dat een kredietverhoging noodzakelijk is als gevolg van prijsstijgingen door vertragingen en ontwikkelingen in de bouwwereld. Welke prijsstijging is het gevolg van vertragingen?

Antwoord 1

Prijsstijgingen en vertraging zijn dusdanig met elkaar verweven dat een splitsing lastig te geven is. De prijsstijgingen zetten al een aantal jaren door, maar de gemeente wordt om een tweetal redenen geconfronteerd met de extra prijsstijgingen:

- 1) de aanvang van de bouw is gestart ná 1 november 2021 (16 mei 2022) waardoor de aannemer de bouwkosten mocht indexeren via de bouwkostendata van stichting BDB;*
- 2) de extra vertraging viel gelijk met de start van de oorlog in de Oekraïne. De materiaalprijzen waren al jaren stijgende en de laatste twee jaar in extreme mate door de coronacrisis, handelsconflicten en de sluiting van fabrieken. De oorlog in de Oekraïne vanaf Q1 2022 heeft voor een extra verhoging gezorgd, doordat bijvoorbeeld de energiekosten veel hoger kwamen te liggen. De prijsstijging als gevolg van de vertraging -en dus onderhevig aan de prijsontwikkelingen in de bouwwereld - bedraagt €1.094.632- incl. BTW.*

Vraag 2

Welke prijsstijging is het gevolg van ontwikkelingen in de bouwwereld?

Antwoord 2

Zie vraag 1. De prijsstijging op basis van de indexeringen, na vertraging van de aanvangsdatum bedraagt €1.094.632,- incl. BTW.

Vraag 3

In het raadsvoorstel is opgenomen dat voor de realisatie een bestek opgesteld is. Betreft het hier een RAW of Stabu bestek onder de Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV) 2012? Zo niet, onder welke voorwaarden dan wel?

Antwoord 3

Het betreft inderdaad bestek via de STABU-systematiek met een UAV 2012.

Vraag 4a

Op welk moment is opdrachtgegeven c.q. de aannemingsovereenkomst tussen opdrachtgever en aannemer gesloten? En welke partij treedt op als opdrachtgever en welke partij als directie?

Antwoord 4a

Bij formele overheveling van het bouwheerschap per 3 augustus 2020 heeft OPSPOOR zowel het bouwheerschap als de directievoering op zich genomen. In een eerder stadium was ABC-NOVA werkzaam als directievoerder/projectmanager. De gemeente heeft eind 2019 afscheid genomen van ABC-NOVA, omdat de samenwerking vanaf 2015 niet voorspoedig verliep en in het najaar van 2019 werd door ABC-NOVA voorgesteld om een vijfde projectmanager aan te stellen op het project Havenridders. Dit was voor de gemeente het sein om de samenwerking stop te zetten. Vervolgens heeft OPSPOOR in het voorjaar van 2020 voorgesteld om het bouwheerschap, inclusief projectmanagement, over te nemen teneinde het project 'vlot te trekken' en de snelheid erin te houden. Dit heeft er in geresulteerd dat OPSPOOR alsnog in zee is gegaan met aannemer Vaessen (waarmee de gemeente de samenwerking eerder had beëindigd op basis van de indiening van de open begroting in september 2019). De aannemingsovereenkomst tussen opdrachtgever OPSPOOR en aannemer Vaessen is ondertekend op 22 juni 2021.

Vraag 4b

Wat is de aanneemsom incl. btw bij inschrijving?

Antwoord 4b

De aanvankelijke aanneemsom, inclusief renovatie van de gymzaal, betrof €3.500.000,- excl. BTW, dat betekent € 4.235.000,- inclusief BTW. Nadat aannemer Vaessen na 1,5 jaar alsnog door stichting OPSPOOR de opdracht kreeg toegekend werd de aanneemsom vastgesteld op: € 5.027.950,- excl. BTW. Dat is € 6.083.820,- incl. BTW.

Vraag 5

Welke contractuele voorwaarden zijn opgenomen in het bestek over de wijze waarop prijsstijgingen en/of indexatie van (inschrijf)prijzen verrekend worden?

Antwoord 5

De aannemer heeft per 22 juni 2021 -nadat het bouwheerschap is overgedragen aan stichting OPSPOOR- een aannemingsovereenkomst getekend. Hierin wordt expliciet vermeld dat bij vaststelling van de prijs (€ 5.027.950,- ex. BTW) uitgegaan van de aanvang van de bouw vóór 1 november 2021 (art. 2.3). In het navolgende artikel (2.4) wordt vermeld dat de aannemer gerechtigd is om de prijs te indexeren volgens de BDB kostenindex voor schoolgebouwen, wanneer de aanvang van de bouw zou starten na 1 november 2021.

Vraag 6

Zijn de prijsstijgingen conform de contractuele voorwaarden in het bestek berekend, of zijn er nadere afspraken met de aannemer gemaakt? Indien er nadere afspraken met de aannemer gemaakt zijn, welke zijn dat?

Antwoord 6

In de overeenkomst die met aannemer Vaessen is afgesloten wordt vermeld dat de aannemer de prijzen mag indexeren, wanneer het bouwproject ná 1 november 2021 wordt opgestart. De indexeringen worden vastgesteld op basis van de bouwkostendata en berekeningen van de Stichting BDB. Het project is formeel gestart op 16 mei 2022, als gevolg van vertraagde stroomlevering en de planning ten aanzien van de tijdelijke huisvesting. De contractfase is verlopen via OPSPOOR als zijnde de bouwheer. Naast het afsluiten van de aannemingsovereenkomst en het UAV-contract zijn er geen aanvullende afspraken vastgelegd.

Vraag 7

Zijn de prijsstijgingen, het oplossen van de tekortkomingen en de realisatie van het schoolplein reeds overeengekomen met en in opdrachtgeven bij de aannemer?

Antwoord 7

Om het project niet verder te laten vertragen en de school, de kinderopvang en de Bibliotheek vanaf augustus 2023 te kunnen inhuizen zijn alle voorgedragen oplossingen besproken tijdens de bouwvergaderingen en geaccordeerd. Zodoende kunnen de opdrachten tijdig worden uitgevoerd en lopen de kosten niet nog verder op. De kosten voor dergelijke opdrachten zijn in eerste instantie geschat en worden later door de aannemer in rekening gebracht bij opdrachtgever OPSPOOR.

Vraag 8

Welke keuzes zijn gemaakt en welke inzet is gepleegd in de periode mei 2022 tot januari 2023 om prijsstijgingen te beperken?

Antwoord 8

De inspanningen om de prijsstijgingen te beperken dan wel te compenseren zijn drieledig:

- 1) De kostenverhogende maatregelen waren noodzakelijk om een veilig en functioneel schoolgebouw te bouwen, die voor minstens 40 jaar voldoet aan de geldende normen. Slechts een tweetal zaken kon worden geschrapt om de kosten te beperken. Het gaat dan om de aanpassing van de dakopbouw en een aanpassing van de vliesgevel. De besparing levert ca. €28k ex. BTW op.*
- 2) Tijdens het bestuurlijk overleg met OPSPOOR heeft de gemeente het schoolbestuur gewezen op de taken en verantwoordelijkheden, behorend tot het bouwheerschap i.c.m. het projectmanagement. OPSPOOR mist in deze casus de kennis en expertise om als professioneel projectmanagementbureau te functioneren en het schoolbestuur heeft toegegeven fouten te hebben gemaakt. Via een drietal bestuurlijke overleggen heeft de gemeente een additionele bijdrage van OPSPOOR van €600.000,- op constructieve wijze af kunnen spreken. Dit bedrag komt bovenop de eerder toegezegde €486.000,- en de verleende Specifieke Uitkering Ventilatie in Scholen t.w.v. 189.000,-. Hiermee komt de bijdrage van OPSPOOR, inclusief subsidie, op €1,275 miljoen. In verband met het investeringsverbod is het schoolbestuur niet in staat om tot een hogere bijdrage te komen. De €1,275 miljoen wordt ingezet voor de renovatie van het schoolplein*

en noodzakelijke duurzaamheidsmaatregelen; twee onderdelen waar een schoolbestuur wel in mag investeren.

- 3) De gemeente is in samenwerking met OPSPOOR aan het inventariseren hoe de extra kosten door omissies in het ontwerp deels kunnen worden gecompenseerd door het architectenbureau, via de verzekering.

Vraag 9

Graag ontvangen wij de onderliggende kostenramingen en/of nadere onderbouwing van de viertal kostenverhogende zaken. Is dat mogelijk?

Antwoord 9

- 1) Schoolplein: €400.000,- incl. BTW. Dit bedrag is gebaseerd op kengetallen m.b.t. vierkante meterprijzen voor schoolpleinen. Eventuele meerkosten zijn voor rekening van OPSPOOR.
- 2) Kostenverhoging tijdelijke huisvesting als gevolg van grondwerkzaamheden: € 359.296,93 incl. BTW. Het voetbalveld van SDOB is geschikt gemaakt voor de tijdelijke onderwijsunits en parkeerruimte. Daarnaast hebben er aanvullende werkzaamheden plaatsgevonden, zoals de inmeting van de units (€ 11.074,02) en de verrekening van een stelpost voor het plaatsen van de units (€ 6.376,54). Dus de totale extra bijdrage voor de tijdelijke huisvesting bedraagt: € 376.747
- 3) De prijsstijgingen als gevolg van de vertragingen komen op een totaal van € 1.094.632,- inclusief BTW. Dit is inclusief de kosten voor verwarming, omdat er wordt gebouwd in de wintermaanden. Dit is een extra kostenpost van € 42.220,18 incl. BTW.
- 4) Aanpassing en aanvulling ontwerp: € 936.694,- inclusief BTW.
Een aantal zaken is niet meegenomen in het ontwerp. Dit komt onder andere doordat in eerste instantie het projectmanagementbureau ABC-NOVA en later het architectenbureau bij de oudbouw uitgingen van behoud van een aantal gebouwelementen. Dit bleek bij nader inzien niet mogelijk.
Voorafgaand aan het ontwerp is geen doorwrochte technische analyse uitgevoerd. Dit is echter noodzakelijk wanneer het gaat om een bouwproject wat bestaat uit gedeeltelijke nieuwbouw en gedeeltelijke renovatie. Grote aanpassingen die zijn gedaan zijn: het plaatsen van een stalen ondersteuningsconstructie om het dak te ondersteunen, het aanbrengen van gipswanden aan de zijde van de klaslokalen om het geluid te dempen van de WTW-units, het aanpassen van het dak vanwege forse maatafwijkingen in de nokhoogtes van de klaslokalen en het aanbrengen van een brandwerende folie in de Houtskeletbouwpanelen ten behoeve van de brandveiligheid.
Hieronder volgt een beknopt overzicht van onderdelen die ontbraken in het ontwerp en bestek die ca. €30.000,- of meer kosten en alsnog moesten worden ingekocht en geïnstalleerd.

Buitenriolering	49.316,01
Gevels kinderopvang toekomstbestendig maken	32.982,34
Detailering technische ruimte	95.687,27
Wezenlijke afwijkingen van het Technisch Ontwerp	205.700,00
Pantry's	88.600,73
Zonwering	29.437,47
Vloerafwerking PVC ipv linoleum	36.300,00
Muurafwerking raapwerk+ glasweefselsysteem ipv muurverf	52.129,23
Vast meubilair (garderobes, kast in kader kozijn)	49.987,37

Vraag 10

In het raadsvoorstel staat aangegeven dat de gemeente per november 2022 een eigen projectorganisatie heeft ingericht. Welke functies zijn in deze projectorganisatie vertegenwoordigd en uit hoeveel leden bestaat deze projectorganisatie?

Antwoord 10

De projectorganisatie vanuit de gemeente bestaat uit één projectleider c.q. procesbegeleider, die de bouwvergaderingen bijwoont en in nauw contact staat met de projectleiders van stichting OPSPOOR en de aannemer. De projectleider vormt intern een werkgroep met het afdelingshoofd van VOS, juridische zaken, verkeer, grondzaken, inkoop, bouw- en woningtoezicht en communicatie. De projectleider heeft op regelmatige basis overleg met de portefeuillehouders over de stand van zaken van het project en heeft toegang tot het informatiemanagementsysteem (docstreams) van de aannemer.

Vraag 11

Is de projectorganisatie van de gemeente die opgericht is in november 2022 ook sinds dat moment verantwoordelijk voor het bouw/projectmanagement?

Antwoord 11

Nee, stichting OPSPOOR is als bouwheer verantwoordelijk voor het projectmanagement. Een gemeente stelt normaliter een medewerker beschikbaar, die als een procesmanager de link vormt tussen de bouwheer, projectmanager/projectmanagementbureau en de overige ambtenaren die worden betrokken bij het project. De gemeentelijke projectleider/procesmanager zoekt hierbij samenwerking met de afdelingen vergunningen, verkeer, bouw- en woningtoezicht, financiën, inkoop en juridische zaken.

Vraag 12

Het raadsvoorstel geeft aan dat het bestek onvolledig is. Is het mogelijk dat (een deel van) de geleden schade verhaald worden bij de partij die het bestek opgesteld heeft? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 12

Momenteel zijn we intern aan het onderzoeken welke mogelijkheden de gemeente heeft om een deel van de geleden schade te verhalen. We zullen hierin een zorgvuldige afweging maken over de kosten en baten van vervolgstappen.