

Onderwerp Raadsvoorstel inzake aanvullend krediet uitbreiding Groenewald
Vergaderdatum 6 december 2023
Zaaknummer 0971186579

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. een aanvullend krediet van € 3.307.207 (incl. BTW) beschikbaar te stellen voor de uitbreiding van Groenewald;
2. in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging 2024 waarin de financiële effecten zijn verwerkt die met dit aanvullend krediet samenhangen;

Inleiding

Tijdens de oordeelsvormende raad op 23 juni 2022 is het voorstel besproken over het eindrapport van de business case "Uitbreiding Groenewald". Het aansluitend genomen besluit betekende dat formeel met dit project van start kon worden gegaan.

Zoals bekend fungeert Stichting Limburgs Voortgezet Onderwijs (Stichting LVO), bevoegd gezag van Groenewald, als bouwheer. Vanuit die rol heeft men partijen gecontracteerd om de plannen bouwkundig, installatietechnisch en constructief te gaan uitwerken.

Op 7 juli 2023 heeft Stichting LVO het project aanbesteed middels een publicatie op TenderNed. Het betrof een Europese openbare aanbesteding met als doel een overeenkomst te sluiten met één opdrachtnemer die het schoolbestuur en de school ontzorgt. Inhoudende dat deze opdrachtnemer verantwoordelijk wordt voor alle tot het project behorende sloop-, bouw- en installatiewerkzaamheden. Ook dient deze partij te zorgen voor de algehele coördinatie in samenspraak met de door de bouwheer aangestelde directievoerder.

Argumentatie

Aanbestedingsresultaat:

Op 11 september 2023 sloot de inschrijvingstermijn. Na het openen van "de kluis" bleken twee partijen te hebben ingeschreven. Controle van de ingediende stukken leerde dat beide inschrijvingen volledig waren en voldeden aan de vormvereisten. Hetgeen betekende dat deze in aanmerking kwamen voor een inhoudelijke beoordeling.

De bevindingen van de beoordelingscommissie (directievoerder en vertegenwoordigers van het schoolbestuur, de school en de gemeente) zijn naar ons teruggekoppeld. Wij hebben moeten concluderen dat de economisch meest voordelige inschrijving (€ 8.953.274 incl. BTW), die door een externe kostendeskundige als marktconform is beoordeeld, niet past binnen de door het College van Bestuur van Stichting LVO en de raad vastgestelde financiële kaders. Er is sprake van een overschrijding van € 3.438.207 incl. BTW.



Voor een nadere specificatie, op hoofdlijnen, van dit tekort verwijzen wij naar onderstaande tabel. Alle bedragen zijn incl. BTW.

	ICSadviseurs	Aanbesteding	Verschil
Bouwkosten	€ 5.555.700	€ 7.772.250	-€ 2.216.550
Technische installaties	€ 1.973.510	€ 3.195.167	-€ 1.221.657
Uitbreiding meubilair	€ 204.000	€ 204.000	
TOTAAL	€ 7.733.210	€ 11.171.417	- € 3.438.207
Bijdrage gemeente Stein	€ 7.423.087		
Bijdrage Stichting LVO	€ 310.123		

Ontwerpproces:

Een "stevig" tekort dat voor Stichting LVO aanleiding is geweest het ontwerpproces nog eens kritisch tegen het licht te houden. Naar aanleiding hiervan is geconstateerd dat:

- de focus vooral heeft gelegen op de planning om te komen tot een ontwerp dat voor de zomervakantie kon worden aanbesteed; leidend was de door ICSadviseurs berekende ruimtebehoefte;
- de sturing op het budget strakker had moeten zijn;
- de marktsituatie te naïef is ingeschat; de verwachting was namelijk dat de meerkosten in verband met de prefab gevels en de staalbetonconstructie zouden worden gecompenseerd door een kostenbesparing als gevolg van een kortere bouwtijd; dat is evenwel niet gebeurd.

Hoe nu verder?

Eenzijds erkent Stichting LVO dat er zaken zijn die verbetering behoeven. Anderzijds stelt men zich op het standpunt dat het nu voorliggende ontwerp, behoudens de groene gevel, als sober, doelmatig en efficiënt kan worden gekwalificeerd. Desondanks heeft men zich tot doel gesteld nog een substantieel bedrag te bezuinigen.

Uiteraard hebben we ons afgevraagd of het verantwoord is een voorstel te doen voor een aanvullend krediet. Uiteindelijk zijn wij tot de conclusie gekomen dat dit gerechtvaardigd is, en wel op basis van de volgende argumenten:

- hier niet voor opteren zou tot gevolg hebben dat geen overeenkomst gesloten kan worden met de economisch meest voordelige inschrijver; in de praktijk betekent dit dat de aanbesteding moet worden ingetrokken; er moet opnieuw naar de tekentafel worden gegaan om te komen tot een substantieel gewijzigd ontwerp; feitelijk houdt dit in dat het proces weer vanaf 0 begint met een fikse vertraging en extra kosten tot gevolg; bovendien biedt deze aanpak geen garantie dat uitvoering mogelijk is binnen de huidige financiële kaders;
- de afgelopen periode is, onder leiding van de architect, een intensief traject doorlopen samen met een afvaardiging van de school; ook zijn de plannen toegelicht voor het personeel, de leerlingen, de ouders/verzorgers en de buurtbewoners; dit alles heeft geleid tot verwachtingen, dat binnen afzienbare tijd met de uitbreiding zal worden gestart; uit oogpunt van betrouwbaar bestuur zou het dan ook niet correct zijn nu een streep door dit project te zetten;

Een deel van de overschrijding is terug te voeren naar het installatietechnisch ontwerp. Het nu voorliggende bestek zal een positief effect hebben op de exploitatiekosten van de school. Vanuit dat gegeven vonden wij het verdedigbaar aan Stichting LVO/Groenewald de vraag voor te leggen of men bereid is een deel van dit tekort te bekostigen.



Op 25 oktober 2023 heeft het College van Bestuur van Stichting LVO besloten dat men (lees: Groenewald) bereid is een deel van dit tekort te dragen. Concreet gaat het om een bedrag van € 131.000 incl. BTW. Voor een nadere onderbouwing van dit besluit verwijzen wij naar het schrijven van 8 november 2023 dat bij de stukken ter inzage is gelegd. Dit bedrag komt bovenop de eerder toegezegde bijdrage van € 310.123 incl. BTW voor het behalen van de wettelijke duurzaamheidsambities (van BENG naar ENG).

Stand van zaken aanbesteding:

Vooruitlopend op de besluitvorming ten aanzien van het nu voorliggende tekort heeft Stichting LVO de partijen op 5 oktober 2023 geïnformeerd over de voorgenomen gunning. Een bewuste keuze zodat met de economisch meest voordelige inschrijver verkennende gesprekken gevoerd kunnen worden over mogelijke bezuinigingen.

Juridisch zijn hier geen risico's aan verbonden. Nog steeds heeft het schoolbestuur namelijk de mogelijkheid de aanbesteding in te trekken. Eerst op het moment dat de overeenkomst tussen de aannemer en de aanbestedende dienst (lees: Stichting LVO) is ondertekend is de opdracht definitief.

Nu reeds verkennende gesprekken voeren heeft als voordeel dat wanneer wordt ingestemd met dit voorstel, het schoolbestuur snel kan doorpakken om bezuinigingen te concretiseren. Men wil immers, zoals al opgemerkt, nog een substantiële besparing realiseren. Voorts worden nog steeds de mogelijkheden onderzocht of dit project in aanmerking komt voor subsidies. Daarnaast vindt nog onderzoek plaats of voordelen behaald kunnen worden door bepaalde onderdelen van het project te bestempelen als maatschappelijk waardoor BTW verrekend kan worden. Ook de verwerking van de leges in het investeringskrediet is nog een punt van aandacht. Zodra over al deze vraagstukken duidelijkheid bestaat, zullen wij u middels een raadsinformatiebrief hiervan in kennis stellen.

Dan nog kort iets over de gestanddoeningstermijn van de economisch meest voordelige inschrijving. Deze eindigt op 6 december 2023. De aannemer heeft Stichting LVO evenwel per mail laten weten dat akkoord wordt gegaan met een verlenging t/m 16 december 2023. Ook heeft het schoolbestuur de juridische houdbaarheid van deze toezegging laten nakijken. Hieruit blijkt dat deze "hard" is.

Aanvullende wensen:

Behalve een bijdrage in het tekort heeft het CvB van Stichting LVO/Groenewald ook besloten de kosten voor het herinrichten van het parkeerterrein volledig te betalen. Eerder had men ons al laten weten dat de navolgende werkzaamheden voor eigen rekening worden uitgevoerd:

- a. herinrichten van de centrale hal/lockerruimte;
- b. herplaatsen van de fietsenstalling;
- c. aanleg van een pauzeplaats aan de achterzijde van het gebouw;

De plannen (incl. kostenraming) voor het herplaatsen van de fietsenstalling, de aanleg van een pauzeplek en het herinrichten van het parkeerterrein worden verder uitgewerkt door een landschapsarchitect. De nu vermelde bedragen zijn dan ook gebaseerd op de ramingen zoals deze zijn opgesteld door het projectmanagement.



Onderstaand worden deze activiteiten kort toegelicht.

Ad. a. Herinrichting centrale hal/lockerruimte:

De school heeft ervoor gekozen alle lockers op één plek te plaatsen. Het is daarom dat de uitbreiding niet is voorzien van een lockerruimte. De keuze om alle lockers te centraliseren vraagt om aandacht. Dit logistieke vraagstuk wordt opgelost door een eenvoudige opwaardering van de huidige ruimte en door een deel van de aangrenzende entreehal hiervoor in te zetten. Bovendien wordt hierdoor de uitstraling van de hal verbeterd. De kosten worden geraamd op € 172.000 incl. BTW.

Ad. b. Herplaatsen fietsenstalling:

De uitbreiding wordt gerealiseerd op de plek van de huidige fietsenstalling. Om die reden is besloten deze voorziening, tijdens de werkzaamheden, te verplaatsen naar het parkeerterrein voor het personeel. In het eindrapport van de business case staan twee opties benoemd voor de fietsenstalling, nadat de nieuwe vleugel gereed is. Of terugplaatsen naar de westzijde (ten westen van gebouwdeel F) en uitbreiden richting de straatzijde. Dan wel handhaven op de parkeerplaats.

Het nu voorliggende ontwerp maakt het niet mogelijk de fietsenstalling terug te plaatsen op de huidige plek. De parkeerplaats hier structureel voor aanwenden is geen optie vanwege het tekort aan parkeerterruimte. Dit betekent dat een andere locatie moet worden gezocht. Het voorstel is de voorzijde van de school in te richten als fietsenstalling. Bewust is voor deze plaats gekozen omdat de leerlingen de fietsenstalling dan rechtstreeks kunnen bereiken vanaf de Kinskystraat. De verwachting is dat met deze werkzaamheden een bedrag gemoeid zal zijn van € 50.000 incl. BTW.

Ad. c. Pauzeplaats achterzijde gebouw:

De school ervaart momenteel veel overlast van ongenode gasten aan de Kinskystraat tijdens de lesuren. Door aan de achterzijde van het gebouw een pauzeplek te creëren wordt dit probleem opgelost. Bijkomend voordeel is bovendien dat hierdoor meer ruimte beschikbaar is en leerlingen aangezet kunnen worden tot een actieve pauze. De pauzeplek grenst immers aan het achter de school gelegen sportveld. De inschatting is dat de kosten voor deze werkzaamheden € 150.000 incl. BTW zullen bedragen.

Ad. d. Herinrichten parkeerterrein:

Wanneer de uitbreiding gereed is worden de semipermanente lokalen verwijderd. De dan vrijkomende ruimte wordt ingericht als extra parkeerplaatsen voor het personeel en de bezoekers. Hierdoor wordt de overlast voor de bewoners van de Kinskystraat beperkt. Om te kunnen voorzien in het maximale aantal parkeerplekken is een herinrichting van het terrein noodzakelijk. Voorts wordt gezocht naar een vergroening van het terrein door het toepassen van gras-betontegels. De kosten voor deze werkzaamheden zijn becijferd op € 268.815 incl. BTW.

Evaluatie:

Akkoord gaan met dit voorstel betekent dat er groen licht is voor Stichting LVO om de overeenkomst met de aannemer te ondertekenen. Gedurende de uitvoering zullen wij u regelmatig informeren over de voortgang.



Ook zal na afronding van het project een evaluatie plaatsvinden met alle betrokkenen. De bevindingen hiervan zullen te zijner tijd met u worden gedeeld.

Financiële onderbouwing

Nu een deel van het tekort door Stichting LVO/Groenewald wordt gedragen resteert voor de gemeente een bedrag van € 3.307.207 incl. BTW. Onderstaande tabel geeft inzicht in:

- de kapitaallasten zoals deze, gerelateerd aan het investeringsoverzicht van ICSadviseurs, op dit moment in de begroting zijn verwerkt;
- de kapitaallasten die samenhangen met het aandeel van de gemeente in het tekort als daartoe wordt besloten;
- de kapitaallasten van het oorspronkelijke en aanvullende krediet bij elkaar opgeteld.

	2024	2025	2026	2027
kapitaallasten oorspronkelijk investeringskrediet	€ 105.000	€ 432.000	€ 426.000	€ 421.000
kapitaallasten aanvullend krediet	€ 33.000	€ 181.000	€ 179.000	€ 177.000
Totale kapitaallasten	€ 138.000	€ 613.000	€ 605.000	€ 598.000

Uit deze tabel blijkt dat, op basis van het extra benodigde investeringskrediet van € 3.307.207 incl. BTW, sprake is van extra kapitaallasten van ca. € 180.000 structureel. De technische installaties worden afgeschreven op 15 jaar en de bouwkosten op 40 jaar. Door de rentestijging zijn de kapitaallasten van het oorspronkelijke investeringskrediet gestegen. Met als gevolg dat deze cijfers niet meer aansluiten met het vermelde in het raadsvoorstel dat op 23 juni 2022 is behandeld. De financiële effecten worden, via bijgevoegde begrotingswijziging, vertaald in de begrotingsjaren 2024-2027.

Resumerend overzicht van bijdragen (incl. BTW) die door Stichting LVO/Groenewald en de gemeente beschikbaar worden gesteld indien wordt ingestemd met dit voorstel:

	Gemeente Stein	Stichting LVO/Groenewald
Uitbreiding:		
Bouwkosten (incl. technische installaties)	€ 7.219.087	€ 310.123
Uitbreiding 1 ^e inrichting meubilair	€ 204.000	
Aandeel tekort	€ 3.307.207	€ 131.000
Subtotaal	€ 10.730.294	€ 441.123
Aanvullende wensen:		
Herinrichting centrale hal/lockerruimte		€ 172.000
Herplaatsen fietsenstalling		€ 50.000
Pauzeplaats achterzijde gebouw		€ 150.000
Herinrichten parkeerterrein		€ 268.815
Subtotaal		€ 640.815
TOTAAL	€ 10.730.294	€ 1.081.938

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022:



**Dat maakt
Stein voor mij...**

In de strategische toekomstvisie staat bij de kernwaarde sociale en vitale kernen vermeld dat voorzieningen afgestemd dienen te zijn op de toekomstige behoeften en bevolkings-samenstelling. Met het realiseren van deze uitbreiding beschikt de gemeente Stein over een toekomstbestendige locatie voor voortgezet onderwijs.

Relevante beschikbare achtergrondinformatie:

1. Raadsvoorstel met bijbehorend besluit d.d. 23 juni 2022 inzake de business case "Uitbreiding Groenewald";
2. Eindrapport business case "Uitbreiding Groenewald", opgesteld door ICSadviseurs;
3. Schrijven d.d. 8 november 2023 van het College van Bestuur van Stichting LVO met hierin verwoord hun standpunt met betrekking tot de financiële bijdrage in het tekort;
4. Begrotingswijziging 2024.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

ValidSigned door Wim Ploeg
op 21-11-2023



de Burgemeester,

ValidSigned door Marion Leurs-Mordang
op 21-11-2023

