

VOORSTEL GEMEENTERAAD EEMNES

Raadsvoorstel nummer	: 2019/47
BABS nummer	: 18249
Presidium d.d.	: 15-05-2019
Ronde/Sessie:	:
Datum Ronde/Sessie:	:
Raadsvergadering d.d.	:
Portefeuillehouder	: S. Lankreijer (Eemnes)
Vorbereid door	: Brechje Binkhorst, Maatschappelijke Ontwikkeling, toestel: 456

Onderwerp	: Realisatie Integraal Huisvestingsplan Eemnes
Voorgesteld besluit	: 1. Kennis te nemen van het memo 'Realisatie integraal huisvestingsplan Eemnes' en in te stemmen met de daarin beschreven financiële afwikkeling van het IHP Eemnes. 2. Een totaal aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de dekking van het aanbestedingsnadeel en het meerwerk van € 293.500-, bestaande uit: 1. een aanvullend krediet van € 135.000 voor de renovatie en uitbreiding van het schoolgebouw Schoolpad 1; 2. een aanvullend krediet van € 4.500 voor de Nieuwbouw van het schoolgebouw Schoolpad 1; 3. een aanvullend krediet van € 25.000 voor de interne verbouwing ten behoeve van het onderwijs in de Clusterschool; 4. een aanvullend krediet van € 9.500 voor het realiseren van het consultatiebureau in de Clusterschool; 5. een verlaging van de gemeentelijke investering met € 60.500 voor het realiseren van een kinderdagverblijf in de Clusterschool; 6. Een aanvullend krediet beschikbaar van € 180.000 te stellen voor extra investering gebruiker. 3. Een aanvullend krediet van € 4.000 beschikbaar te stellen wegens overschrijding van de verhuiskosten onderwijs Clusterschool. 4. Het krediet Aanpassing Openbare ruimte Schoolpad 1 te verlagen met € 29.500. 5. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de uren van de BEL Combinatie 1. van € 65.000 voor het Schoolpad 1 2. van € 135.000 voor de Clusterschool. 6. Overeenkomstig de Financiële verordening gemeente Eemnes 2017 de investering annuïtair af te schrijven en de extra kapitaallasten mee te nemen bij het opstellen van de begroting 2020.



GEMEENTE EEMNES

7. In te stemmen met de 8e begrotingswijziging 2019.

Bijlagen

Voorstel: Voorstel_18249.doc

Bijlage: 8e begrijz 2019 Fin aanpassing IHP_3

Bijlage: Raadsbesluit realisatie krediet IHP

Bijlage: Memo realisatie IHP Eemnes v6

ONDERWERP

Realisatie integraal huisvestingsplan Eemnes

Geheim of openbaar?

Openbaar

BESLUITEN

Het college besluit de raad voor te stellen:

1. Kennis te nemen van het memo 'Realisatie integraal huisvestingsplan Eemnes' en in te stemmen met de daarin beschreven financiële afwikkeling van het IHP Eemnes.
2. Een totaal aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de dekking van het aanbestedingsnadeel en het meerwerk van € 293.500-, bestaande uit:
 - a. een aanvullend krediet van € 135.000 voor de renovatie en uitbreiding van het schoolgebouw Schoolpad 1;
 - b. een aanvullend krediet van € 4.500 voor de Nieuwbouw van het schoolgebouw Schoolpad 1;
 - c. een aanvullend krediet van € 25.000 voor de interne verbouwing ten behoeve van het onderwijs in de Clusterschool;
 - d. een aanvullend krediet van € 9.500 voor het realiseren van het consultatiebureau in de Clusterschool;
 - e. een verlaging van de gemeentelijke investering met € 60.500 voor het realiseren van een kinderdagverblijf in de Clusterschool;
 - f. Een aanvullend krediet beschikbaar van € 180.000 te stellen voor extra investering gebruiker.
3. Een aanvullend krediet van € 4.000 beschikbaar te stellen wegens overschrijding van de verhuiskosten onderwijs Clusterschool.
4. Het krediet Aanpassing Openbare ruimte Schoolpad 1 te verlagen met € 29.500.
5. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de uren van de BEL Combinatie
 - a. van € 65.000 voor het Schoolpad 1
 - b. van € 135.000 voor de Clusterschool.
6. Overeenkomstig de Financiële verordening gemeente Eemnes 2017 de investering annuïtair af te schrijven en de extra kapitaallasten mee te nemen bij het opstellen van de begroting 2020.
7. In te stemmen met de 8e begrotingswijziging 2019.

De gemeenteraad van Eemnes besluit:

1. Kennis te nemen van het memo 'Realisatie integraal huisvestingsplan Eemnes' en in te stemmen met de daarin beschreven financiële afwikkeling van het IHP Eemnes.
2. Een totaal aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de dekking van het aanbestedingsnadeel en het meerwerk van € 293.500-, bestaande uit:
 - a. een aanvullend krediet van € 135.000 voor de renovatie en uitbreiding van het schoolgebouw Schoolpad 1;
 - b. een aanvullend krediet van € 4.500 voor de Nieuwbouw van het schoolgebouw Schoolpad 1;
 - c. een aanvullend krediet van € 25.000 voor de interne verbouwing ten behoeve van het onderwijs in de Clusterschool;
 - d. een aanvullend krediet van € 9.500 voor het realiseren van het consultatiebureau in de Clusterschool;
 - e. een verlaging van de gemeentelijke investering met € 60.500 voor het realiseren van een kinderdagverblijf in de Clusterschool;

- f. Een aanvullend krediet beschikbaar van € 180.000 te stellen voor extra investering gebruiker.
3. Een aanvullend krediet van € 4.000 beschikbaar te stellen wegens overschrijding van de verhuiskosten onderwijs Clusterschool.
4. Het krediet Aanpassing Openbare ruimte Schoolpad 1 te verlagen met € 29.500.
5. Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor de uren van de BEL Combinatie
 - a. van € 65.000 voor het Schoolpad 1
 - b. van € 135.000 voor de Clusterschool.
6. Overeenkomstig de Financiële verordening gemeente Eemnes 2017 de investering annuïtair af te schrijven en de extra kapitaallasten mee te nemen bij het opstellen van de begroting 2020.
7. In te stemmen met de 8e begrotingswijziging 2019.

INLEIDING

Op 27 maart 2017 is het integraal Huisvestingsplan Eemnes (IHP) vastgesteld door de raad. Daarna zijn er diverse kredietbesluiten genomen voor de realisatie van de plannen. Na deze besluitvorming is gestart met de uitvoering van het IHP Eemnes. In mei 2018 is de raad geïnformeerd over de financiële voortgang van het IHP Eemnes met de memo 'financiën integraal Huisvestingsplan Eemnes'. Deze is besproken bij de raadsbehandeling van de 'analyse begrotingsrechtmatigheid' op 28 mei 2018. In dit memo is melding gemaakt van de overschrijding van kredieten als gevolg van aanbestedingsnadelen en hogere ureninzet. Met het oog op de begrotingsrechtmatigheid dienen zowel het college als de raad een kredietoverschrijding goed te keuren. Bij het opstellen van het memo was er al inzicht in een aantal overschrijdingen. De uitvoering was echter ook nog volop in gang waardoor er geen zekerheid was over de definitieve overschrijdingen. Er is daarom voor gekozen te wachten met een raadsvoorstel. We zijn nu zover dat de benodigde kredieten definitief kunnen worden vastgesteld. Met dit voorstel en de memo 'Realisatie integraal huisvestingsplan Eemnes' wordt u geïnformeerd over de financiële stand van zaken en verzocht om aanvullende kredieten te voteren voor in totaal € 468.000.

DOEL

Dit voorstel heeft als doel om het college en de raad te informeren over de inhoudelijke en financiële realisatie en verantwoording van het integraal huisvestingsplan Eemnes. Bovendien is het doel om rechtmatig te handelen door middel van een doelmatigheidstoets en besluitvorming over de nog benodigde kredieten.

TOELICHTING BESLUIT (ARGUMENTEN)

2.1 Ten behoeve van de overdracht van het Schoolpad 1 en de bouwvergunning zijn kosten gemaakt die niet geraamd waren.

De grootste post betreft een bodemonderzoek. De totale extra kosten zijn € 4.500.

2.2 De trend is dat de prijzen in de bouw stijgen, dat heeft geleid tot een aanbestedingsnadeel voor het Schoolpad 1 en de Clusterschool

Deze ontwikkeling sluit aan bij het voorstel van de VNG om naast de reguliere indexering de normbedragen onderwijshuisvesting per 2019 met 40% extra te verhogen.

In het najaar van 2017 heeft Proceon de verbouwingswerkzaamheden aanbesteed. De offerte van goedkoopste inschrijver was € 300.000 (excl. BTW) hoger dan begroot. Proceon heeft het aanbestedingsnadeel weten terug te brengen naar € 135.000. Proceon beschikt niet over de middelen om dit tekort te betalen.

Voor de Clusterschool zijn de kredieten uitgesplitst in onderwijskundige aanpassingen, Consultatiebureau en kinderdagverblijf. Alle onderdelen zijn als 1 project voorbereid, aanbesteed en

uitgevoerd. Ook hier was sprake van een aanbestedingsnadeel. Daarnaast is er sprake van meerwerk. Meerwerk is het gevolg van onvoorziene omstandigheden of voortschrijdend inzicht. Zeker bij de Clusterschool is er sprake geweest van een zeer korte voorbereidingstijd. Er was daarmee ook een groter risico op meerwerk. Grote meerwerkposten bij het onderwijs zijn onvoorziene aanpassingen in draagmuren, het realiseren van tijdelijke toiletten voor de Wegwijzer en een wijziging van de indeling. Bovendien hebben we een post van € 10.000 toegevoegd voor mogelijke aanvullende kosten (zie ook kanttekening 1.1).

2.3 Er zijn na de aanbesteding definitieve afspraken met het kinderdagverblijf gemaakt over de bekostiging van de investering en het huurbedrag. Dat leidt tot een wijziging in de investeringen. De uitvoering van het IHP heeft altijd onder grote tijdsdruk gestaan. Om tijdig het kinderdagverblijf op te leveren, moest gestart worden met de aanbesteding. Ook hier was sprake van een nadelig aanbestedingsresultaat (€ 89.000). Er zijn meerkosten van € 50.000. Pas na de aanbesteding zijn er met de huurder definitieve afspraken gemaakt over het opleveringsniveau, de huur en de terugbetaling van de extra investering. De gemeentelijke investering kan daardoor verlaagd worden met € 60.500. Daarnaast wordt er een aanvullend krediet gevraagd voor een extra investering van € 180.000. Dit wordt door de huurder terugbetaald.

3.1 Overschrijding krediet verhuiskosten Clusterschool

Het krediet voor de (interne) verhuizing onderwijs en BSO was onvoldoende, aangezien er wegens ruimtegebrek ook goederen tijdelijke opgeslagen zijn. Pas na afronding van de tweede fase van de verbouwing konden deze weer terug. De verhuiskosten zijn daardoor € 4.000 hoger dan begroot.

4.1 Door een aanbestedingsvoordeel kan het krediet Inrichting openbare ruimte Schoolpad 1 verlaagd worden.

In totaal is er een krediet geraamd voor € 324.000, bestaande uit een krediet inrichting openbare ruimte school van € 225.000 en een krediet fietspad van € 99.000 (maakt geen deel uit van IHP Eemnes). Door de gecombineerde aanbesteding was er een gunstig aanbestedingsresultaat waardoor het krediet verlaagd kan worden.

5.1 De uitvoering van het IHP heeft gezien de complexiteit en de noodzaak om van veel partijen medewerking te krijgen meer tijd gekost dan geraamd.

Wat betreft Schoolpad 1 was de ambtelijke inzet hoger dan verwacht vanwege de gemeentelijke betrokkenheid in de voorbereidingsfase van de huisvestingsaanvraag en de verduurzaming van het nieuwe schoolgebouw. Ook de afwikkeling van de terugbetalingsregeling energiebesparing en de verhuurvergoeding voor de kinderopvang hebben veel tijd gevraagd. De latere oplevering van Schoolpad 1 kostte extra uren omdat er een oplossing moest komen waarvoor draagvlak was bij alle betrokkenen.

De interne verbouwing van de Clusterschool deed een groter beroep op de ambtelijke inzet vanwege een aantal onverwachte ontwikkelingen zoals bezwaarschriften van omwonenden en wisselende eisen van de gebruikers. Daardoor moesten plannen aangepast worden. Daarnaast was er een intensievere afstemming nodig met de gebruikers om te voorkomen dat de gebruikers teveel hinder zouden ondervinden bij de uitvoering van hun werkzaamheden. De verbouwingen vonden immers deels onder schooltijd plaats.

Vastgesteld wettelijk- en beleidskader

- “Wet op het primair onderwijs”
- “Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs Eemnes 2015”
- “Financiële verordening gemeente Eemnes 2017”

- “Integraal Huisvestingsplan Eemnes” vastgesteld op 27 maart 2017
- “Krediet aanpassing en uitbreiding Schoolpad 1”, vastgesteld op 3 juli 2017
- “Krediet vervolgfase IHP”, vastgesteld op 25 september 2017
- “Inrichting buitenruimte Schoolpad 1, vastgesteld op 19 februari 2018
- “Memo “financiën integraal Huisvestingsplan Eemnes” d.d. 28 mei 2018

Relatie BEL-gemeenten en BEL Combinatie

Dit voorstel heeft geen relatie met Blaricum of Laren.

KANTTEKENINGEN

1.1 Er zijn nog enkele zaken die niet definitief afgerond zijn.

Het streven van het college was om pas een voorstel aan de raad voor te leggen als alles definitief afgerond was. Zo ver zijn we nog niet. In het financiële overzicht is rekening gehouden met mogelijke extra uitgaven. Het gaat hier veelal om kleine bedragen. Recentelijk is gebleken dat de scholen in de Clusterschool kosten gemaakt hebben vanwege de verhuizing en enkele ‘restpunten’ gesignaleerd hebben die niet verhaald kunnen worden op de aannemer. De gemeente is daarover in gesprek met de scholen. Mogelijk leidt dit tot een kleine kostentoeename. Hiervoor hebben we voor de zekerheid € 10.000 extra in het gevraagde krediet opgenomen. Er is wel voldoende inzicht om er zeker van te zijn dat er geen extra kredieten nodig zullen zijn. Daarom wordt dit voorstel nu toch aangeboden.

1.2 Door de verbouwing en herindeling van de clusterschool zijn er tekortkomingen aan het licht gekomen die leiden tot extra kosten. Deze vallen buiten het IHP.

De uitvoering van het IHP heeft een aantal tekortkomingen aan het licht gebracht die bij het opstellen van het IHP niet bekend waren. Deze vallen feitelijk buiten de scope van het IHP. Het is echter wel goed dat de raad hiervan op de hoogte is. Mede omdat dit mogelijk tot extra kosten gaat leiden.

Er bleek geen beheerplan voor de Clusterschool te zijn en het beheer was niet goed en helder georganiseerd. Dat was lastig met de komst van nieuwe huurders. Er wordt nu een beheerplan opgesteld. Het is nog niet duidelijk of er consequenties zijn voor de beheer- en onderhoudskosten voor de Clusterschool.

Tijdens de verbouwing bleek dat in het verleden doorvoeren zijn gemaakt in brandwerende scheidingen die niet op de juiste manier afgedicht zijn. Er is onderzoek uitgevoerd naar de gebreken aan de brandwerende scheidingen en er is door het college geld beschikbaar gesteld voor het herstel daarvan.

De klimaatproblemen in de Clusterschool zijn niet nieuw. Toch zijn er door de verbouwing weer nieuwe knelpunten aan het licht gekomen, zoals verouderde software en problemen met de inregeling van de klimaatinstallatie per gebruiker. Een onderzoek moet uitwijzen wat de oorzaak van deze knelpunten is en hoe problemen verholpen kunnen worden. We verwachten dat dit extra kosten met zich meebrengt. Een voorstel voor extra budget voor herstelmaatregelen zal te zijner tijd worden voorgelegd aan het college en/of de raad.

1.3 In het IHP Eemnes is ervan uitgegaan dat de kosten deels gedekt worden door de opbrengst van de verkoop van de Hink Stap Sprong (Aartseveen 96). Het is niet zeker dat die opbrengst behaald wordt.

Bij het opstellen van het IHP Eemnes werd nog gewerkt aan de gebiedsvisie. De definitieve opbrengsten kunnen pas ingeschat worden als er een definitieve invulling aan de plannen gegeven wordt. Eventuele financiële consequenties worden meegenomen bij de besluitvorming hierover.

Door de nieuwe wijze van financieren hebben we de vergelijking met de geraamde kapitaallasten losgelaten. De kosten en opbrengsten van het IHP zijn in de begroting verwerkt. Deze zijn niet afhankelijk van de ontwikkelingen bij Aartseveen 96.

2.1 De gemeente is niet verplicht om Proceon tegemoet te komen voor het tegenvallende aanbestedingsresultaat.

De gemeente is geen bouwheer en heeft een taakstellend krediet beschikbaar gesteld. Vanuit dat oogpunt had het probleem ook volledig neergelegd kunnen worden bij Proceon. De consequentie daarvan was echter dat de verbouwing niet door kon gaan. De (toenmalige) portefeuillehouder heeft aan Proceon toegezegd dat de gemeente zou zorgdragen voor een tegemoetkoming van de overschrijding van € 135.000. Daardoor is de verbouwing uitgevoerd en voldoet de gemeente aan haar onderwijshuisvestingsplicht.

2.2 Door bezuinigingen op de bouwkosten bij Schoolpad 1 wordt er minder energie opgewekt dan voorzien.

Bij de onderbouwing van het voorstel om extra krediet beschikbaar te stellen t.b.v. duurzaamheid is rekening gehouden met een vergoeding van € 7.000 voor energiebesparing. Binnen het beschikbare budget heeft het schoolbestuur keuzes gemaakt in het kader van duurzaamheidsmaatregelen. Zo zijn er minder zonnepanelen geplaatst waardoor het pand niet volledig energieneutraal is. Dat heeft mogelijk consequenties voor de hoogte van de jaarlijkse vergoeding voor energiebesparing. Met het schoolbestuur wordt er nog gesproken over de definitieve vergoedingsregeling.

FINANCIËN

Bij de begrotingsbehandeling 2019 heeft de raad besloten om over te stappen op totaalfinanciering, het besluit tot projectfinanciering voor het IHP werd dus herroepen. Bij totaalfinanciering wordt de omslagrente toegepast over de programma's en taakvelden. Door over te stappen naar totaalfinanciering is gebruik gemaakt van de beschikbare liquide middelen die de gemeente reeds in haar bezit heeft. Immers, de gemeente heeft geen aanvullende leningen aangetrokken ter financiering van het IHP.

Tijdens de uitvoering van het IHP bleek dat niet alle beschikbaar gestelde kredieten toereikend waren. De raad is daar in mei 2018 met een memo over geïnformeerd. De (verwachte) uitgaven voor het begrotingsjaar 2018 waren €225.000 hoger dan geraamd. Met een raadsbesluit is in mei 2018 goedkeuring verleend aan de overschrijding om de begrotingsonrechtmatigheid op te heffen. Met dit voorstel wordt gevraagd de nog benodigde kredieten beschikbaar te stellen.

Kinderopvang Clusterschool

Als gevolg van het onderhandelingsresultaat met de huurder en het aanbestedingsnadeel van de verbouwing van de Clusterschool voor het kinderdagverblijf zijn de verbouwingskosten € 450.500. Het daarvoor benodigde krediet wordt gesplitst in de gemeentelijke investering en de extra investering door Partou. Partou betaalt de extra investering in 10 jaar terug. Omdat Partou reeds een jaar (€ 20.000) terugbetaald heeft, is daarvoor geen krediet meer nodig. Het benodigde extra krediet komt daarmee uit op € 180.000 met een afschrijvingstermijn van 9 jaar. Voor de gemeentelijke investering kan het krediet met € 60.500 verminderd worden tot € 250.500. De kosten daarvan worden gedekt uit de huurinkomsten.

Onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van de beschikbaar gestelde kredieten IHP in vergelijking met de oorspronkelijke raadsbesluiten.

		Raadsvergadering	Vastgesteld	Benodigd	Verschil
	OPENBARE RUIMTE SCHOOLPAD 1				
72000099	Aanpassing Openbare ruimte Schoolpad 1	29-5-2017(Vervallen)	€ -	€ -	€ -
72000132	Aanpassing Openbare ruimte Schoolpad 1	19-2-2018	€ 225.000	€ 195.500	€ -29.500
	Begeleiding (uren en dergelijk)		€ -		
	SCHOOLPAD 1				
72000100	Uitbreiding schoolpad 1	3-7-2017	€ 664.000,00	€ 668.500,00	€ 4.500
72000101	Renovatie en begeleiding Schholpad 1	3-7-2017/25-9-2017	€ 847.261,00	€ 982.261,00	€ 135.000
	Begeleiding (uren en dergelijk)	29-5-2017	€ 30.000,00	€ 95.000,00	€ 65.000
72000102	Herinrichting en verhuizing Schoolpad 1	3-7-2017	€ 35.000	€ 35.000	€ -
	CLUSTERSCHOOL				
72000104	Verhuiskosten en herinrichting Clusterschool	29-5-2017/25-9-2017	€ 75.000	€ 100.000	€ 25.000
72000116	Verbouwing Clusterschool GGDrU	25-9-2017	€ 85.000	€ 94.500	€ 9.500
72000117	Verbouwing Clusterschool KDV-BSO	25-9-2017	€ 311.000	€ 250.500	€ -60.500
	Lening extra investering KDV Partou			€ 180.000	€ 180.000
	Begeleiding (uren en dergelijk)	25-9-2017	€ 20.000,00	€ 155.000	€ 135.000
72000118	Verhuiskosten Onderwijs/CB	25-9-2017	€ 12.500	€ 16.500	€ 4.000
	Aartseveen 70-72				
72000119	Dakonderhoud Hebbitste Noorderlicht	25-9-2017	€ 235.000	€ 235.000	€ -
	TOTAAL		€ 2.539.761	€ 3.007.761	€ 468.000

Het totaal extra benodigde krediet is € 468.000. Dit is als volgt opgebouwd:

- € 29.500 minder voor aanpassingen openbare ruimte Schoolpad 1
- € 293.500 aanvullend voor verbouwingskosten
 - o + € 135.000 – aanbestedingsnadeel Schoolpad 1
 - o + € 4.500 – kadastrale overdracht en bodemonderzoek
 - o + € 25.000 – interne verbouwing/onderwijskundige aanpassingen (incl. € 10.000 extra)
 - o + € 9.500 – realisatie consultatiebureau
 - o - € 60.500 – verlaging gemeentelijke investering KDV
 - o + € 180.000 – extra investeringen gebruiker KDV
- € 4.000 aanvullend voor verhuiskosten
- € 200.000 aanvullend voor BEL-uren
 - o € 65.000 – Aanvullende BEL-uren Schoolpad 1
 - o € 135.000 – Aanvullende BEL-uren Clusterschool

UITVOERING

Na een raadsbesluit over de kredieten en de begrotingswijziging wordt de begroting aangepast. Na afronding van de werkzaamheden worden de laatste facturen betaald. De definitieve huurovereenkomsten en overeenkomst terugbetaling energiebesparing moeten nog gesloten worden. Als dat tot wijzigingen leidt, zullen deze meegenomen worden in de jaarrekening en in de begrotingen verwerkt worden. De kredieten worden naar verwachting bij de jaarrekening 2019 definitief afgesloten.

COMMUNICATIE

Externe communicatie is niet nodig. Het verstrekken van de kredieten en het verwerken van de financiële gevolgen van het IHP Eemnes is een interne zaak. De betrokken afdelingen zullen op de hoogte worden gesteld van de college- en raadsbesluiten en eventuele consequenties daarvan.

BIJLAGEN

- Memo realisatie integraal huisvestingsplan Eemnes
- 8^{ste} begrotingswijziging financiële aanpassingen IHP Eemnes
- Raadsbesluit realisatie IHP Eemnes