

MEMO	IKC Het Simmelink – Budgetvraagstuk prijsvormingsfase
Van	Stichting IKC het Simmelink // Delta Scholengroep, Jutta Groosman
Voor	Gemeente Berkelland
In afstemming met	Peter Dooijeweerd (Vz CvB)
Datum	30-09-2021

INLEIDING | AANLEIDING

Het nieuwbouwproject voor IKC het Simmelink bevindt zich in de technisch ontwerpfase (TO)¹. De ontwerpstukken zijn door de Bouwteampartners doorgerekend en daarbij is gebleken dat onder de huidige marktcondities het door de gemeente Berkelland ter beschikking gestelde budget niet toereikend is voor de realisatie van het IKC.

In het bestuurlijk overleg tussen de gemeente en de stichting/Scholengroep van 23 juni 2021 heeft een eerste toelichting op het vraagstuk plaatsgevonden en zijn diverse denkrichtingen besproken om het project en het budget op elkaar te laten aansluiten. Gemeente en bouwheer zijn zich bewust van de sterke stijging van de materiaal prijzen en de consequenties hiervan op de bouwkosten van bouwprojecten in de prijsvormingsfase. Zij delen de opvatting dat de huidige markt niet mag leiden tot de realisatie van een project dat niet aan de bouwtechnische en bouwfysische eisen voldoet zoals deze in de projectdefinitie (onderdeel van het raadsbesluit) met elkaar zijn afgesproken.

In dit memo wordt ingegaan op het ontstane tekort en een denkrichting geëxpliciteerd voor een oplossing.

SAMENVATTING & CONCLUSIES

De bouwheer heeft in elke fase samen met het ontwerp- en bouwteam de bouwkosten gemonitord. Aan het einde van de Technisch Ontwerpfase is men geconfronteerd met een 'niet weg te optimaliseren' tekort. Het ontstane tekort is verklaarbaar vanuit prijsstijgingen in de markt, nadere detaillering of aanvullende vraag.

Delta Scholengroep stelt als bouwheer voor om het huidige budget met € 400.000 uit te breiden en hiervan 50% voor rekening van de gemeente Berkelland te laten komen en 50% voor rekening van de Delta Scholengroep. Gemeente Berkelland draagt daarmee zorg voor de (extra) kosten die voortkomen uit de prijsstijgingen en Delta Scholengroep voor dekking van de kosten uit nadere detaillering en/of aanvullende vraag (met name vaste inrichting in plaats van losse inrichting). In deze aanvullende budgettering van € 400.000 is rekening gehouden met een marge ten behoeve van nieuwe marktontwikkelingen (afgegeven prijzen zijn dagprijzen).

Ter verificatie is er een vergelijking gemaakt met de geactualiseerde normvergoeding van de VNG. De inschatting is dat de extra inkomsten vanuit het Rijk ruimte bieden voor het benodigde aanvullende budget.

¹ Een bouwtraject doorloopt na gunning aan de architect de volgende fasen: schetsontwerp (SO), voorlopig ontwerp (VO), definitief ontwerp (DO), omgevingsvergunning, technisch ontwerp (TO), prijsvorming positief afgerond met opdrachtverstrekking aan aannemers, uitvoeringsgereed ontwerp (UO), uitvoering.

PROCES TOT EN MET TECHNISCH ONTWERP

Gedurende het ontwerptraject zijn per fase de bouwkosten en investeringskosten door de bouwheer gemonitord;

- In de **definitiefase** heeft het ingehuurd bouwmanagementbureau SBM Bouw- en vastgoedmanagers de investeringskosten ramingen gemaakt. Het ontwerpteam heeft hier vanuit zijn expertise van de bouwkosten² in SO-fase meegekeken.
- Vanaf het DO is gewerkt in **bouwteamverband** om zo ook de expertise van bouwkundig en installatietechnisch aannemers te kunnen benutten. De bouwkostenramingen in de DO en TO-fase zijn opgesteld door de aannemer, gecontroleerd door de adviseurs en bouwkostendeskundige en door het bouwmanagementbureau verwerkt in de investeringskostenraming.
- Aan het einde van elke fase is door de bouwheer beoordeeld of het verschil tussen de investeringskosten en het beschikbare budget zich binnen een **acceptabele marge** tot elkaar verhoudt. Deze marge wordt gedurende het proces kleiner. Aan het einde van de prijsvormingsfase is het acceptabele verschil tussen investeringskosten en budget nihil of positief (er blijft geld over). Tot en met de DO-fase is door de stuurgroep ingestemd met de start van de volgende fase.
- Na de VO en de DO fase zijn **optimalisaties** doorgevoerd welke hebben geleid tot een betere balans tussen de investeringskosten en het beschikbaar gestelde budget.
- Aan het einde van de DO fase heeft **Delta Scholengroep** aangegeven het redelijk te vinden om een deel van de kosten die samenhangen met de vaste inrichting voor haar rekening te nemen. De vaste inrichting is normaliter onderdeel van het bouwbudget, maar omdat in het ontwerp de vaste inrichting ook een deel van de losse inrichting vervangt – zo worden er bijvoorbeeld vaste kastenwanden gerealiseerd in de groepsruimten en in de centrale hal – heeft Delta Scholengroep € 100.000,- incl. btw toegezegd.
- De TO-fase is gestart met een **negatief verschil van 1,3 %** tussen de investeringskostenraming en het beschikbare budget, ca. € 60.000,- incl. btw³.
- Het eerste resultaat van de TO-fase is een **negatief verschil van 9,6 %** tussen de investeringskostenraming en het beschikbare budget, ca. € 471.000,- incl. btw. Hiervan is ruim € 400.000,- een tekort op de bouwkosten (perceel 1 ca. € 330.000,-, perceel 2 ca. € 71.000,- incl. btw).
- Voor een realistische beschouwing van het tekort is het budget van € 100.000 van Delta Scholengroep meegenomen vanaf het voorstel voor budgetverdeling. Dat betekent een tekort op de bouwkosten van ca. € 500.000,- (perceel 1 ca. € 430.000,- en perceel 2 ca. € 71.000,- incl. btw).

DUIDING NEGATIEF RESULTAAT

Een negatief resultaat in een volgende fase van het ontwerptraject kan verschillende oorzaken hebben:

- a) Nadere uitwerking/bouwtechnische detaillering⁴ van de plannen, de hiervoor in een vorige fase aangehouden marge kan onvoldoende blijken. Opdrachtgever overweegt, mede op basis van adviezen van het bouwteam de beste optie, is hetgeen gevraagd op deze manier nodig voor het behalen van de vereiste kwaliteit of kan het anders?

² De bouwkosten zijn opgebouwd uit twee percelen; bouwtechnisch en installatietechnisch. Voor beide percelen zijn professionals betrokken (architect, constructeur, installatie-adviseur, bouwfysisch adviseur en bouwkostendeskundige).

³ Alle in dit document vermelde bedragen zijn incl. btw.

⁴ Een voorbeeld is de nadere uitwerking van het gevelmetselwerk, bij een bepaald aantal lagen blijkt extra wapening nodig te zijn. Dit wordt in de TO-fase aangegeven door een mogelijke leverancier, maar is in een DO-fase nog niet bekend. Het aantal lagen wordt dan aangepast (geen aanvullende wapening nodig), waarmee het patroon van het metselwerk verandert, maar niet de technische en bouwfysische kwaliteit.

- b) Het vanuit de opdrachtgever of het ontwerpteam vragen om de zogenaamde gouden kranen, soms bewust, soms onbewust. Opdrachtgever en adviseurs zullen altijd streven naar een zo hoog mogelijk haalbare kwaliteit, soms kan het, soms niet. Gezamenlijk wordt gekeken, wat was de gevraagde kwaliteit en waar vragen we meer. Vervolgens kan dan weloverwogen het extra gevraagde eventueel worden geschrap⁵.
- c) Ontwikkelingen in de markt. Momenteel wordt er door aannemers en leveranciers gerekend met dagprijzen en zijn er geen leveringsgaranties. Corona heeft geleid tot afschaling van productiecapaciteit en een onverwacht hoge vraag vanuit de markt. Dit levert hoge of onzekere prijzen in sommige materialen. Het bouwteam heeft de prijsstijgingen inzichtelijk gemaakt. De prijsstijgingen zijn door de bouwkostensdeskundige naast de beschikbare cijfers vanuit de BDB-index gelegd en realistisch bevonden.

In onderstaande tabel is het tekort op de bouwkosten van ca. € 500.000,- opgedeeld in de drie categorieën.

Tabel 1. Tekort per categorie

	overschrijding incl. btw	A. nadere detaillering	B. aanvullende vraag	C. markt- ontwikkeling
bouwkosten perceel 1	€ 430.000	€ 58.000	€ 220.000	€ 152.000
bouwkosten perceel 2	€ 71.000	€ 39.000		€ 32.000
Totaal bouwkosten	€ 501.000	€ 97.000	€ 220.000	€ 184.000
verdeling volgens AB - C		€ 317.000		€ 184.000

De overschrijdingen in categorie A en B worden gezien als verantwoordelijkheid van de bouwheer. De prijsstijging in de markt valt buiten de invloedssfeer van zowel de bouwheer als de gemeente. Het is niet realistisch om dit bedrag te bezuinigen op het bouwproject. De afgesproken installatie en bouwtechnische kwaliteit kan dan niet behaald worden. Ook zou het een negatieve weerslag hebben op het onderhoud van het gebouw en de installaties.

AANPAK NEGATIEF RESULTAAT

In de afgelopen periode heeft het bouwteam hard gewerkt om het tekort in categorie A en B te reduceren. Er hebben verschillende optimalisatieronden plaatsgevonden. Tevens heeft er een wijziging in de technische gevelopbouw plaatsgevonden om het risico's van materiaal prijsstijgingen (staal en hout) in de nabije toekomst te verminderen.

- Met behoud van de afgesproken kwaliteit is men van mening dat op perceel 1 ca. € 141.000,- bezuinigd kan worden. Dit is exclusief de meerkosten ten behoeve van de wijziging in de technische opbouw van de gevel. Het bouwteam heeft hier extra werkzaamheden voor verricht ter waarde van ca. € 25.000,-. De totale bezuiniging op perceel 1 komt daarmee op € 116.000,-
- Op perceel 2 resulteren de optimalisaties in een bezuiniging van € 52.000,-

⁵ Een aanvullende vraag in dit project is bijvoorbeeld de vaste kastenwanden in de lokalen. Dit wordt in het bouwproject meegenomen, maar kan bekostigd worden vanuit inrichtingsgelden.

Tabel 2. Resultaat optimalisaties

	overschrijding incl. btw	A & B overschrijding voor optimalisaties	A & B optimalisaties	A & B resterende overschrijding
Perceel 1	€ 430.000	€ 278.000	€ 116.000	€ 162.000
Perceel 2	€ 71.000	€ 39.000	€ 52.000	€ -13.000
Totaal bouwkosten	€ 501.000	€ 317.000	€ 168.000	€ 149.000

De resterende overschrijding in categorie A & B bedraagt ca. € 149.000,-. De totale overschrijding, inclusief marktontwikkeling van € 184.000,-, bedraagt **€ 333.000,-**.

VOORSTEL AANVULLING BUDGET

Delta Scholengroep stelt voor om zowel vanuit de Scholengroep als vanuit gemeente Berkelland een aanvullend budget ter beschikking te stellen van elk € 200.000,-. Hiermee draagt Delta de lasten vanuit categorie A & B; nadere bouwtechnische detaillering en aanvullende vraag (met name het deel t.b.v. vaste inrichting en eventueel zaken ten behoeve van een gunstigere exploitatie) en gemeente Berkelland draagt de lasten voor de prijsstijging uit de markt.

Tabel 3. Verdeling lasten en extra bijdrage

	totalen	A & B nadere detaillering aanvullende vraag	C. markt- ontwikkeling
Resterende overschrijding na optimalisaties	€ 333.000	€ 149.000	€ 184.000
Voorstel bijdrage schoolbestuur en (A&B) en gemeente	€ 400.000	€ 200.000	€ 200.000
Ruimte in budget	€ 67.000	€ 51.000	€ 16.000

Met het ter beschikking stellen van het extra budget ontstaat er ruimte in het budget. Dit heeft als doel:

- Het eventueel opvangen van de huidige risico's ten aanzien van dagprijzen en marktontwikkelingen.
- Realisatie van het project zonder extra benadering raad, alleen natuurlijk een uitnodiging voor de opening!

VERGELIJKING MET NORMVERGOEDING 2021

In 2021 zijn de normvergoedingen door de VNG geactualiseerd. Redenen voor deze actualisatie zijn bijstelling naar een realistisch prijsniveau en de verplichting tot het realiseren van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De actualisatie van de normbedragen werkt door in de jaarlijkse bijdrage die de gemeente ontvangt vanuit het Rijk voor onderwijshuisvesting.

Gemeente Berkelland heeft een hoge duurzaamheidsambitie en in het raadsbesluit van 10 december 2019 budget ter beschikking gesteld aan IKC Het Simmelink voor de realisatie van een Energie Neutraal Gebouw (ENG). Het budget is opgesteld uit 5 onderdelen:

Tabel 5. Opbouw beschikking raadsbesluit 10-12-2019

Investeringsbudget Onderdeel	Raadsbesluit		
	m² BVO	€ incl. btw	€/m²
0 voorbereidingskrediet		€ 50.000	€ 2.556
1 IKC - schoolgedeelte (BENG)	1.080	€ 2.710.027	
2 IKC - kinderopvang (BENG)	166	€ 424.226	€ 2.556
3 Gymzaal (BENG)	455	€ 1.116.542	€ 2.454
4 Toeslag ENG		€ 145.772	
5 Subsidie		<pm>	
Totaal	1.701	€ 4.446.567	

De geactualiseerd normvergoeding gaat uit van de realisatie van een BENG gebouw in 2021. De norm is opgebouwd uit een startbedrag voor de eerste 350 m² BVO en een aanvullend bedrag per elke volgende m². Ook is er een normvergoeding voor de realisatie van een bijna energie neutrale gymzaal. Een herziene beschikking in 2021 voor de onderwijs vierkante meters en de gymzaal van IKC het Simmelink zou er als volgt uit zien:

Tabel 6. Geactualiseerde normvergoeding o.b.v. VNG 2021

IKC het Simmelink Normvergoeding 2021 (BENG)			
Onderwijs - bouwkosten startbedrag	€ 1.275.366	350	€ 1.275.366
Onderwijs - € per elke volgende m²	€ 2.183	730	€ 1.593.590
Onderwijs Totaal		1080	€ 2.868.956
Gymzaal		455	€ 1.340.732

Om een vergelijking te kunnen maken is gekeken naar onderdeel 0. & 1. IKC – schoolgedeelte incl. voorbereidingskosten (BENG) en 3. Gymzaal (BENG) uit het raadsbesluit. Als voor deze twee onderdelen de budgetten geactualiseerd zouden worden betekent dat een aanvullend budget van ca. € 333.000,-. Dit betreft dan alleen een actualisatie naar realisatie van een BENG gebouw 2019-2021, dus geen aanvullend budget ten behoeve van stijging van de materiaal prijzen en geen stijging in de toeslag voor ENG. De actualisatie van de normbedragen van de VNG vond plaats voor de prijsstijgingen als gevolg van Corona.

Tabel 7. Vergelijk raadsbesluit met geactualiseerde normvergoeding

	Onderdeel	Raadsbesluit			normvergoeding 2021		verschil
		m² BVO	€ incl. btw	€/m²	€ incl. btw	€/m²	
0	voorbereidingskrediet		€ 50.000	€ 2.556			
1	IKC - schoolgedeelte (BENG)	1.080	€ 2.710.027		€ 2.868.956	€ 2.656	€ 101
3	Gymzaal (BENG)	455	€ 1.116.542	€ 2.454	€ 1.340.732	€ 2.947	€ 493
	totaal onderwijs en gymzaal		€ 3.876.569		€ 4.209.688		€ 333.119

Als de prijsstijging per m² ook doorberekend zou worden voor de kinderopvang vierkante meters betekent dit een aanvullende (166 m² * € 101,- =) € 16.766,-. Bij actualisatie van de beschikking zou het budget aangevuld worden met ca. € 350.000,-. Hiermee kunnen zowel de prijsstijgingen als de overige zaken bekostigd worden. Men kan concluderen dat het realistisch is om het budget bij te stellen en ook dat het delen van de verantwoordelijkheid tussen gemeente en schoolbestuur een weergave is van de positieve samenwerking.