

Zaaknummer : 267681

Raadsvergadering : 28-06-2022

Onderwerp : Aanvullend krediet voor vervangende nieuwbouw Staring College (exclusief gymlocatie)

Collegevergadering : 31-05-2022

Portefeuillehouder : Wethouder G.P.L. ter Denge

Steller : Loman - Geessink, Nienke, tel. : 0545250213
opdrachtgever onderwijs

Te nemen besluit

Een aanvullend krediet beschikbaar stellen van in totaal € 1.462.804,- inclusief BTW voor de vervangende nieuwbouw van het Staring College in Borculo. De dekking van de kapitaalslasten van deze aanvullende investering opnemen in de begroting van 2024 en verder.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op 7 juli 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met sportpark De Wildbaan als unilocatie voor vervangende nieuwbouw van het Staring College in Borculo en is hiervoor een totaalkrediet van € 10.752.201 door u beschikbaar gesteld.

Op 13 juli 2021 heeft u een aanvullend krediet beschikbaar gesteld voor de herinrichting/revitalisering van de openbare ruimte op De Wildbaan en voor de centralisering van de binnensportaccommodaties in de kern Borculo.

Op 23 december 2021 hebben wij u geïnformeerd met een raadsbrief over ontwikkelingen op De Wildbaan, inclusief de voortgang van de plannen voor de vervangende nieuwbouw van het Staring College.

In december 2021 bevond Staring College zich aan het eind van de Definitieontwerp fase (DO). Na het doorvoeren van optimalisaties (besparingen) werd een geraamde overschrijding van 0,5% op de stichtingskosten berekend. Portuur* heeft het proces vervolgd vanwege het feit dat dit tekort te overzien was. Aanvullend werd in dezelfde raadsbrief aangekondigd dat de marktprijzen het tekort in een latere fase van de aanbesteding hoogstwaarschijnlijk zouden vergroten. In december 2021 was namelijk niet met zekerheid te bepalen met welke prijsontwikkelingen Portuur geconfronteerd zou worden.

De effecten van de prijsontwikkelingen in de markt zijn via de aanbesteding eind mei 2022 bekend geworden met de voorlopige gunningen. Hieruit is gebleken dat het beschikbaar gestelde krediet op 7 juli 2020 voor de vervangende nieuwbouw van het Staring College in Borculo onvoldoende is voor het realiseren van de vervangende nieuwbouw. De brief van Portuur omtrent aanvullend krediet is opgenomen als bijlage 1.

Met dit voorstel vragen wij u om het aanvullend benodigd krediet beschikbaar te stellen, zodat de nieuwbouw van het Staring College gerealiseerd kan worden.

*Per 1-1-2022 zijn de schoolbesturen van Staring College en Assink Lyceum gefuseerd tot het schoolbestuur Portuur.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie

1.1 Het aanvullend krediet is noodzakelijk om de aanbesteding af te ronden, de bouwopdracht te gunnen en de nieuwe school te realiseren.

Met deze ophoging kan de bouwheer, het schoolbestuur Portuur, definitief opdracht geven om het nieuwe schoolgebouw te bouwen.

1.2 De prijsontwikkelingen in de markt zorgen voor een tekort ad. € 1.462.804

De prijzen en risico's voor marktpartijen (prijs- en levertijden bouwproducten, personele bezetting en kosten e.d.) zijn in vergelijking met twee jaar geleden aanzienlijk hoger. Door oorlog, corona en andere mondiale ontwikkelingen zijn de prijzen voor grondstoffen hoger en onzekerder geworden. Ook de prijs van arbeid is toegenomen. Dit heeft zich vertaald in de prijsvorming van de aanbesteding.

De onzekerheid en (prijs)ontwikkelingen in de markt vergrootten het risico dat partijen zouden afzien van inschrijving of dat partijen de prijsstijgingen en onzekerheid volledig zouden gaan afdekken in hun bieding (met torenhoge inschrijvingen als gevolg). Om dit te voorkomen zijn de geselecteerde inschrijvers door Portuur bericht dat Portuur instemt met een procedure deels gebaseerd op een 'vaste prijs' en deels gebaseerd op indexatie. Portuur heeft daarbij aangegeven dat het budgetrecht bij de gemeenteraad van Berkelland ligt en dat de gemeenteraad uiteindelijk beslist over het al dan niet verstrekken van een noodzakelijke aanvullende financiering, mocht dat nodig zijn.

Het werken met een vaste prijs, over de periode 9 mei t/m 8 september 2022, betekent dat inschrijvers in deze periode zelf het risico van prijsstijgingen moeten afwegen en verwerken in de inschrijving. Vervolgens neemt de Aanbestedende Dienst (Portuur) voor de periode september – december 2022 het risico van de prijsstijgingen op zich. De indexatie vindt plaats met de BDB-index (zie toelichting) 'referentieproject Schoolgebouwen Nieuwbouw'. Uitgangspunt daarbij is dat de aannemer voldoende tijd heeft om zijn inkoop voor januari 2023 te voltooien. Het door de aannemer op een later moment inkopen (prijsstijgingen) is dan voor het risico van de aannemer.

Met deze procedure is tegemoet gekomen aan het verzoek van potentiële inschrijvers om een faire regeling toe te passen, waarbij (het risico van) de prijsstijging proportioneel wordt verdeeld onder de aannemer en opdrachtgever.

1.3 Er zijn al optimalisaties doorgevoerd om het tekort te reduceren, met behoud van de gestelde eisen en kwaliteit van het gebouw.

Van juli 2020 tot en met mei 2022 heeft Portuur (voor 1-1-2022 Stichting Staring College) gewerkt aan de plannen en het doorlopen van de aanbesteding. Voor de aanbesteding is gekozen voor een traditionele aanbesteding op basis van het bestek. In de selectiefase is een aantal partijen geselecteerd, die vervolgens in de gunningsfase een aanbidding mochten indienen.

In de definitieve aanneemsommen zitten reeds optimalisaties (keuzes om dezelfde kwaliteit aan te bieden, maar op een andere wijze en/of met andere producten én tegen een lagere prijs) verwerkt. In de gunningsfase zijn de uitvoerende partijen gevraagd hierin mee te denken en deze af te prijzen. Deze zijn beoordeeld op gelijkwaardigheid en waar nodig geëffectueerd in gecorrigeerde aanneemsommen. Dit heeft geleid tot een 'besparing' van ruim € 300.000.

De genomen stappen om te zorgen voor een helder proces met sturing op kostenbeheersing zijn in afstemming besproken tussen de gemeente en het schoolbestuur.

1.4 Het schoolbestuur verhoogt haar eigen bijdrage.

Portuur heeft in 2020 een bijdrage toegezegd van € 450.000 voor de realisatie van de vervangende nieuwbouw. Portuur zal als bouwheer het risico van de kostenstijging op basis van de BDB-indexatie over de maanden september – december 2022 voor haar rekening nemen. Het bestuur draagt dus extra bij tot maximaal € 350.000 incl. BTW.

Indien de indexatie dusdanig stijgt dat de kosten boven € 350.000 uit komen, zal dit binnen het project opgelost moeten worden. Het schoolbestuur neemt deze verantwoordelijkheid op zich. Indien zich niet te voorzien calamiteiten voor doen, wordt er een overleg tussen gemeente en Portuur georganiseerd over wat te doen.

De gemeente draagt dus niet bij in de dekking van de kosten van indexatie gedurende de bouw van de school.

Kanttekeningen en risico's

Zonder aanvullend krediet kan er niet worden overgegaan tot afronding (definitieve gunning) van de aanbesteding en kan de feitelijke bouw van het schoolgebouw, volgens de gestelde eisen (en planning), niet plaatsvinden.

Dit voorstel gaat alleen over aanvullend krediet voor de nieuwbouw voor de school. U heeft ook krediet verstrekt voor een extra gymzaal aan 't Timpke. U wordt in een later stadium geïnformeerd over het proces rondom de gymzaal.

Financiën

Op 7 juli 2020 is vastgesteld dat € 10.752.201 noodzakelijk was voor de vervangende nieuwbouw van de school. Dit zijn de stichtingskosten bestaande uit de bouwkosten voor school, bijkomende kosten en kosten voor inrichting van het schoolterrein. Hiervoor is € 10.302.201 beschikbaar gesteld door u en € 450.000 door Portuur (voor 1-1-2022 het Staring College).

Het totaal benodigde krediet (stichtingskosten), op basis van de aanbesteding is € 12.215.005. Dit vraagt dus een extra investering van € 1.462.804. Portuur investeert extra (maximaal € 350.000), maar dat is gericht op een volgende fase (zie argument 1.4).

De kapitaallasten van de totale extra investering bedragen afgerond € 44.000. Deze worden als structurele last vanaf de begroting 2024 opgenomen.

Zoals toegelicht is alles in het werk gesteld om binnen het eerder beschikbaar gestelde budget te blijven. Desondanks kon niet worden voorkomen (onontkoombaar) dat er sprake was van een prijsstijging en daarmee een noodzaak voor een aanvullend krediet.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

De nieuwbouw blijft voorzien in het VN verdrag van rechten van mensen met een beperking.

Communicatie

Het besluit communiceren we met Portuur per mail.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De gemeente is verantwoordelijk voor de onderwijshuisvesting op haar grondgebied en de hierbij horende financiële lasten. Door het Staring College is een huisvestingsaanvraag gedaan. Portuur (tot 1-1-2022 Staring College) is de bouwheer, maar het gehele proces tot nu toe verloopt in nauwe samenwerking met ons. Ook voor het vervolg blijven we nauw samenwerken.

Op maandag 13 december 2021 heeft een informatieavond plaatsgevonden voor gebruikers/verenigingen en omwonenden. Het doel van de avond was het informeren van de aanwezigen over de stand van zaken. Op de agenda stond vanuit de gemeente de inrichting van de openbare ruimte en de planning van de werkzaamheden. Vervolgens is door het Staring College een toelichting gegeven op de plannen voor de nieuwbouw.

Op 13 januari 2022 heeft de Jongerenraad met het hoofd facilitaire zaken van het Staring College en de architect van de nieuwbouw gesproken over de plannen voor de nieuwbouw. De Jongerenraad is positief over de plannen en heeft actief meegedacht met de inrichting van het buitenterrein van de school.

De gebruikers / verenigingen en omwonenden worden tijdig op de hoogte gebracht over de start van de bouwwerkzaamheden door het Staring College.

Planning en evaluatie

25-05-2022 Voorlopige gunningen aanbesteding is bekend gemaakt

07-07-2022 Definitieve gunningen

07-2022 Start voorbereidingen

09-2022 Start bouw

Alternatieven

Uitvoering conform raadsbesluit juli 2020 resulteert in een unilocatie dat niet kan voldoen aan de gestelde eisen en kwaliteit.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 28-06-2022

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31-05-2022;

b e s l u i t :

Een aanvullend krediet beschikbaar stellen van in totaal € 1.462.804,- inclusief BTW voor de vervangende nieuwbouw van het Staring College in Borculo. De dekking van de kapitaalslasten van deze aanvullende investering op te nemen in de begroting 2024 en verder.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 28-06-2022

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aanvullend krediet voor vervangende nieuwbouw Staring College
(exclusief gymlocatie)

Wat is de BDB-index?

BDB voorziet de Nederlandse bouwwereld en in het bijzonder de woningbouw-, de utiliteitsbouw- en de grond-, weg- en waterbouwsector van betrouwbare en actuele informatie op het gebied van bouw(kosten)data.

Is BDB-indexering van bouwkosten gebruikelijk in de bouwwereld?

Ja, dit is een gebruikelijke indexeringsmethodiek.

Hoe werkt dit?

BDB hanteert verschillende referentieprojecten waarvan het bovengenoemde referentieproject 'schoolgebouwen nieuwbouw' dus van toepassing is voor dit project. Maandelijks wordt de BDB-indexatie vastgesteld, waarbij de index 'totaal aanneemsom' bij dit project dus van toepassing is. De index wordt in dit geval toegepast voor de periode september t/m december 2022. De index getallen worden vertaald naar een percentage. Dit percentage wordt dan gerekend over de aanneemsommen (=contractsom) van de bouwkundige aannemer en de installateur.