

Monnickendam, 8 november 2022

Nummer: 192-151

Portefeuillehouder: Ton van Nieuwkerk
Contact via: Team VOS

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 189 Gemeentewet

Aan de Raad

Onderwerp: Kredietverhoging De Verwondering

Voorstel

1. Het realisatiekrediet voor basisschool De Verwondering met €836.000,- te verhogen
2. Het voorbereidingskrediet per 1 januari 2023 af te sluiten en de resterende €60.000,- vrij te laten vallen.

Inleiding

Eind 2019 is nieuwbouw voor basisschool De Verwondering opgenomen in het huisvestingsprogramma 2020 van de gemeente Waterland. Uw Raad kende daarvoor twee kredieten toe: een voorbereidingskrediet en een realisatiekrediet. Inmiddels heeft schoolbestuur Esprit het voorbereidingstraject zo goed als afgerond. Afgelopen juni is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door uw Raad en de omgevingsvergunning is eind augustus aangevraagd.

Sinds het vaststellen van de plannen en budgetten eind 2019 zijn er echter ontwikkelingen (onder andere Corona en de oorlog in Oekraïne) geweest waardoor de beschikbaar gestelde kredieten niet meer toereikend zijn voor de uitvoering van de nieuwbouw. Hierover is de Raad 15 september jl. reeds mondeling geïnformeerd en 21 september jl. per RID (192-149). In deze mondelinge toelichting en het RID werd aangegeven dat er bij drie onderwijshuisvestingsprojecten een kredietverhoging werd verwacht. Het voorliggende voorstel is het eerste voorstel van drie. In de post onvoorzien was weliswaar rekening gehouden met stijgende bouwkosten en indexering van de normbedragen, maar de prijzen van onder meer bouwmaterialen, advieskosten en arbeidsloon zijn harder gestegen dan waar destijds rekening mee is gehouden. Daarnaast volgden er enkele maatregelen uit het bestemmingsplan-traject die voor rekening van de gemeente komen (geluidsscherm en hekwerk). De werkelijke kosten zijn na optimalisatie- en versoeringsmaatregelen nu in beeld en om de opdracht definitief te verstrekken is extra financiering noodzakelijk.

Argumenten

1.1 De gemeente heeft zorgplicht voor de leerlingen van De Verwondering.

De Verwondering is momenteel nog gehuisvest in een verouderd en afgeschreven pand. Het is wenselijk dat deze situatie zo spoedig mogelijk verandert, zodat ook De Verwondering gehuisvest wordt in een pand dat voldoet aan de huidige maatstaven.

1.2 De gevraagde verhoging is gebaseerd op de meest actuele berekening van de werkelijke kosten.
Het eerder gevraagde krediet was op basis van normbedragen en verwachte indexeringen en bouw-kostenstijgingen gebaseerd. Zoals in de inleiding aangegeven zijn de bouw-, advies- en arbeidskosten echter harder gestegen dan destijds verwacht of meegenomen in de normbedragen. Inmiddels is de voorbereidingsfase afgerond en ligt er een prijsvaste offerte voor de nieuwbouw voor. De gevraagde verhoging is daarmee actueel en realistisch (zie 1.2).

1.3 Het benodigde bedrag voor uitvoering is – vanuit de zorgplicht gezien - realistisch gebleken na een second opinion van de bouwkostenexpert.

De gemeente moet een realistisch bedrag beschikbaar stellen waarmee voldaan kan worden aan de zorgplicht. Een bouwkostenexpert heeft daarom een screening uitgevoerd van de plannen en opgegeven bouwkosten. Uit deze screening kwam naar voren dat een bedrag van ca. €50.000,- niet noodzakelijk is. Hierop is er overleg geweest met het schoolbestuur en daarop is de aanvullende stichtingskostenaanvraag van €771.000,- bijgesteld naar €721.000,-.

1.4 De gemeente koopt het risico van verder prijsschommelingen gedurende de bouwperiode (jan-dec 2023) hiermee af.

Het genoemde bedrag is prijsvast tot het einde van de bouw. De aannemer heeft hierin een risico door-berekend en deze berekeningen zijn gecontroleerd door een door de gemeente ingehuurde bouw-kostenexpert.

1.5 In dit bedrag is rekening gehouden met onvoorziene kosten.

In de prijsopgave van het schoolbestuur aan de gemeente is rekening gehouden met ongeveer 5% onvoorziene kosten. Eventuele onvoorziene werkzaamheden die zich na dit besluit voordoen kunnen hieruit gefinancierd worden. Als deze middelen niet ingezet worden, ontvangt de gemeente deze middelen weer retour. Er wordt nu dus om €836.000,- verhoging gevraagd, maar er is mogelijk een meevaller van één ton als deze post onvoorzien niet aangesproken hoeft te worden.

2.1 Het krediet is niet langer van toepassing.

Met de definitieve opdrachtverstrekking in december 2022 is de voorbereidingsfase voor nieuwbouw afgerond.

Kantttekeningen

1.1 Theoretisch gezien zou de nieuwbouw uitgesteld kunnen worden om gunstigere prijzen af te wachten.

Het pand waarin De Verwondering nu gehuisvest is, verkeert in slechte bouwkundige staat en is afgeschreven. Er is in de afgelopen jaren slechts minimaal onderhoud aan gepleegd om nog te kunnen dienen als tijdelijke huisvesting. Uitstel vraagt om groter onderhoud met bijbehorende (extra) kosten om aan de zorgplicht te voldoen. Daarbij is niet zeker dat de prijzen op korte termijn gunstiger worden.

Financiële toelichting

Het realisatiekrediet dat in 2019 door de Raad beschikbaar is gesteld was opgebouwd uit stichtingskosten (gebaseerd op normbedragen die volgen uit de verordening), voorbereidingswerkzaamheden door het schoolbestuur (conform verordening 8% van de geraamde stichtingskosten) en een post onvoorzien. Noodzakelijke indexeringen zijn de afgelopen jaren toegezegd vanuit deze kostenpost onvoorzien. Daarnaast was er een gemeentelijk voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van €87.000,- voor de bestemmingsplanprocedure en de bijbehorende inzet van ambtelijke capaciteit. In de tabel hieronder staan de beschikbaar gestelde bedragen uit 2019.

Nu de werkelijke kosten in beeld zijn blijkt er echter nog €836.000,- aanvullend krediet nodig om de nieuwbouw te realiseren. Dit aanvullende budget is nodig voor twee zaken: a) aanvullende maatregelen die volgen uit de bestemmingsplanprocedure (€115.000,-) en b) gestegen bouwkosten (€721.000,-).

Onderdeel	Beschikbaar gesteld krediet 2019	mutatie	Benodigd
Stichtingskosten	2.116.000	836.000	2.952.000
Totaal realisatiekrediet	2.116.000	836.000	2.952.000
Vorbereidings-werkzaamheden school	154.000		154.000
Vorbereidingskrediet gemeente	87.000	-60.000	27.000
Totaal voorbereiding	241.000	-60.000	181.000

Communicatie

Het schoolbestuur ontvangt een beschikking met de uitkomst van het besluit van de Raad.

Uitvoering en planning

De offerte van de aannemer is prijsvast tot medio december 2022. Daarna vervalt deze prijsvast garantie tot einde bouw (verwacht december 2023). Raadsbehandeling van het voorstel op 1 december 2022 en 8 december 2022 is noodzakelijk om gebruik te kunnen maken van deze garantie en verdere indexering en prijsstijging te voorkomen.

Burgemeester en wethouders,



drs. E.G.H. Dijk MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. M.C. van der Weele
burgemeester

Bijlage(n):
Conceptraadsbesluit