

Monnickendam, 10 juli 2018

Nummer: 220-17

Portefeuillehouder: drs. A.A. van Nieuwkerk
Contactpersoon: Astrid Vreugdenhil
hoofd afdeling Zorg en Welzijn

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid:

Aan de Raad

Onderwerp: Voorstel tot vaststelling van de wijziging van de begroting 2018 e.v. in verband met aanvulling krediet renovatie De Bolder

Voorstel

1. Vaststellen van de begrotingswijziging 2018 e.v. in verband met aanvulling krediet renovatie De Bolder.

Inleiding

Op 13 juli 2017 heeft de raad ingestemd met de terbeschikkingstelling van een voorbereidings- en een bouwkrediet voor renovatie van Sociaal Cultureel Centrum De Bolder (hierna: De Bolder) in Monnickendam. Doelstelling van zowel de gemeente als De Bolder was om de organisatie van het sociaal-cultureel centrum verder te ontwikkelen naar een brede welzijnsvoorziening voor heel Waterland. Een uitbreiding van het verzorgingsgebied (naar alle kernen) en het dienstenaanbod zijn daarvoor voorwaardelijk. Uiteindelijk is er voor gekozen om het profiel Zorg & Welzijn te versterken. Dit idee werd unaniem gedragen door de betrokken maatschappelijke organisaties. Partijen met de meeste onderlinge verbindingen kunnen, met een uitbreiding op het dak, gehuisvest worden in de nieuwe De Bolder: Vluchtelingenwerk, Centrum voor Jeugd en Gezin (consultatiebureau GGD), Stichting Maatschappelijke Dienstverlening en Stichting Sportservice. Daarnaast was er van alle partijen de nadrukkelijke wens om ook Co-Nijntje mee te nemen in dit plan. Na het raadsbesluit in juli 2017 is er met het beschikbaar gestelde krediet van € 1.430.000,- gewerkt aan het ontwerp in een werkgroep met de betrokken partijen en de geselecteerde architect. Door de kappen op het dak te verbinden en er een toegankelijke trap aan te verbinden ontstaat er ruim 95m³ extra (kantoor)ruimte waardoor het pand veel meer mogelijkheden krijgt en de verdieping in plaats van opbergzolders een aantal functionele kantoorruimtes en een vergaderruimte krijgt.

Op 15 januari 2018 is het concept ontwerp in De Bolder gepresenteerd aan omwonenden en raadsleden en waren de reacties positief.

Eind februari 2018 is de aanbesteding gestart. Op 24 april zijn de resultaten van de inschrijvingen voor de renovatie van De Bolder in de stuurgroep van het project De Bolder besproken. Uiteindelijk heeft één partij niet ingeschreven en zijn er twee inschrijvingen van aannemers ontvangen waarvan één ongeldig en één ver boven het bouwbudget. Er was onderhandelingsruimte bij de overgebleven aannemer (hierna: aannemer) maar het verschil tussen het taakstellend budget en de offerte van de aannemer was te groot om te overbruggen.

De vorige portefeuillehouder heeft de toenmalige raad op 26 april per mail geïnformeerd over de nadelige aanbesteding en beloofd dat het college zich zou gaan beraden over het vervolgproces. Het nieuwe college heeft dit vervolgens overgenomen vanaf medio mei 2018.

Op 14 juni is uw raad in een besloten bijeenkomst geïnformeerd over de stand van zaken. Op deze avond heeft de portefeuillehouder aangegeven dat wij een uiterste poging zouden doen om het verschil in het beschikbare krediet en de offerte van de overgebleven aannemer zoveel mogelijk te verkleinen. Daarnaast beloofden wij ons in te zetten om ook aan de huurders van De Bolder commitment te vragen voor het nieuwe pand met een daarbij passend huurtarief. Hierbij was de afspraak met elkaar dat er op 19 juli een begrotingswijziging zou voorliggen en dat deze ook besluitvormend behandeld zou worden.

Na 14 juni zijn er stappen gezet op de volgende terreinen.

Onderhandelingen met aannemer en bezuinigingen doorvoeren

Er is drie keer overlegd met de aannemer (waarvan ook een keer met de installateur) met ondersteuning van onze adviseurs. Er is gekeken naar mogelijke optimalisaties in het ontwerp voor eventuele bezuinigingen en daarnaast heeft de aannemer ook wat aan de prijsvorming gedaan. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een forse besparing, zie ook de financiële toelichting. Er is een aantal concessies gedaan zonder dat dit grote consequenties heeft voor het ontwerp en de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw. Dit betreft bij de installaties de keuze voor een centrale luchtbehandeling/koeling in plaats van een decentraal systeem zonder dat dit het comfort en de behaaglijkheid in het pand aantast. Bijkomend voordeel is dat het onderhoud van dit systeem goedkoper is en de levensduur van dit systeem tussen de 20 en 25 jaar ligt. Daarnaast is het aantal ramen (dakkoepels / dakramen) wat teruggebracht. Verdere aanpassingen betreffen het kiezen van andere materialen in de afwerking of het later en gefaseerd vervangen van bijvoorbeeld bestaande ramen / straatwerk en het niet verplaatsen en vervangen van de bar.

Bij opdrachtverlening, zo spoedig mogelijk na uw besluit, kan de aannemer starten met renoveren in september. De planning is dat het nieuwe pand dan op 1 maart 2019 opgeleverd kan worden.

Nieuwe koers huurregime afgesproken met Stichting de Bolder en de werkgroep (overige vaste huurders)

Er is veelvuldig overleg gevoerd met Stichting De Bolder en ook met de overige vaste huurders. Daarbij is de nieuwe koers aangegeven: De Bolder wordt hoofdverhuurder van het pand. De overige huurders huren onder bij De Bolder. Het pand van De Bolder is getaxeerd op voor en na verbouwing. Het nieuwe pand bedraagt straks 1.200 m² BVO (bruto vloeroppervlakte). De Bolder dient met deze oppervlakte na verbouwing een minimale huurprijs op te brengen van € 96.000,- per jaar. Dit is een marktconforme huurprijs op basis van de maatschappelijke bestemming die het gebouw heeft. Het was aan De Bolder om hiermee aan de slag te gaan met de onderhuurders. Dat is intussen gebeurd in samenwerking met de gemeente. Voor 2019 is er nog een overgangsjaar ingesteld waarin de gemeente nog eenmalig de huurverhoging zal opvangen voor de gesubsidieerde organisaties, maar de opdracht aan deze organisaties is dat men vanaf 2020 dit in de eigen begroting zal moeten opvangen (bijvoorbeeld door prijzen/tarieven geleidelijk omhoog).

Met de extra huuropbrengsten van de Bolder (€ 96.000,- versus € 42.202,-) en het onderhandelingsresultaat bij de aannemer is het negatieve verschil in kapitaallasten behoorlijk naar beneden gebracht ten opzichte van de situatie die wij u schetsten op 14 juni jl. Zie verder de financiële toelichting en het concept raadsbesluit.

Argumenten

1.1. Het momentum is nu nog aanwezig om de renovatie van De Bolder succesvol uit te voeren

Er is veel tijd, geld en energie gestoken in de voorbereiding en veel overleg gevoerd met de maatschappelijke organisaties. Dit heeft geleid tot een volwaardig ontwerp waarin alle partijen zich kunnen vinden en ook dat er veel bereidheid is bij de kleinere organisaties zoals SMD en Vluchtelingenwerk om samen te werken en ruimtes te delen. Er is nu commitment. Alle neuzen staan dezelfde kant op. De partijen zien ook met elkaar een duidelijke meerwaarde om samen ondergebracht te worden in het multifunctionele centrum. Organisaties als de GGD (Centrum

voor Jeugd en Gezin) hebben intussen de huur van de huidige locatie opgezegd en de organisaties in De Bolder zijn al in volle voorbereiding voor de verhuizing naar de tijdelijke huisvestingslocaties. Uitstel of afstel betekent een enorm afbreukrisico van de opgebouwde relatie met betrokken partijen; er is weer vertrouwen nadat de bouwvoorbereiding voor de brede school op de Kohnstammlocatie was afgebroken.

1.2. De gekozen huursystematiek zorgt voor een gezondere en meer overzichtelijke exploitatie van De Bolder.

Aangezien De Bolder hoofhuurder wordt van het pand, is zij onze enige contractspartij. Dit heeft als voordeel dat wij de administratieve lasten laag kunnen houden. Er hoeft immers maar aan 1 partij huur gerekend te worden. Een ander voordeel is dat op deze wijze De Bolder geprikkeld wordt om haar eigen exploitatie goed op orde te hebben. Zij moet zelf haar huursom 'terugverdienen' met de onderverhuur aan de maatschappelijke partijen en wordt dus geprikkeld om tot een goed exploitatieresultaat te komen. Het is voor de gemeente overzichtelijk wat de huur is, wat de onderhoudskosten zijn en welke subsidies verstrekt worden aan de maatschappelijke partners die in De Bolder huren.

1.3. De huurovereenkomst is onder opschortende voorwaarde aangegaan.

Het is natuurlijk een risico om een huurovereenkomst aan te gaan zonder dat zeker is dat uw raad instemt met de begrotingswijziging. Dit is ondervangen door de overeenkomst aan te gaan onder de opschortende voorwaarde dat uw raad instemt met die begrotingswijziging. Anders gezegd: als uw raad instemt met de begrotingswijziging, is de huurovereenkomst direct van kracht. Dit geldt overigens ook voor de onderhuurovereenkomsten tussen De Bolder en de maatschappelijke partners.

1.4. Met het bereiken van overeenstemming met de hoofdhuurder en nagenoeg alle onderhuurders is commitment van alle partijen gewaarborgd.

Aan alle partijen is kenbaar gemaakt dat ondertekening van de huurovereenkomsten plaats dient te vinden voor de raadsvergadering van 19 juli. Op het moment van schrijven van dit voorstel is de verwachting dat wij dat met nagenoeg alle partijen kunnen waarmaken. De portefeuillehouder zal zodra hierover duidelijkheid is, hierover communiceren met uw raad.

1.5. Alleen op basis van het huidige ontwerp, dus uitbreiding op het dak, kan het gekozen profiel Zorg & Welzijn overeind gehouden worden. Dit is ook waar alle betrokken partijen, de gemeenteraad en De Bolder zich voor uitgesproken hebben.

Door de bestaande betrokken partijen, die al twee jaar met elkaar in gesprek zijn, te huisvesten in de nieuwe De Bolder ontstaat er voor de uitvoering van de Zorg & Welzijnsfunctie een laagdrempelige voorziening en netwerk voor onder andere het ambulante jeugdwerk van het Kernteam jeugd. De drempel voor ouders om het gebouw te betreden kan lager kan liggen doordat zij er al komen voor de kinderopvang of het consultatiebureau. Hiermee verwachten wij te kunnen besparen op de kosten van de veel duurdere specialistische jeugdhulp. De uitbreiding op het dak zorgt voor extra spreekkamers en vergaderruimtes. Als deze ruimtes worden gehuurd door organisaties die wij niet subsidiëren kunnen de extra huurinkomsten in mindering worden gebracht op het subsidiebedrag van De Bolder.

1.6. Alternatieve scenario's van aanbesteding zoals het traject opnieuw opstarten (jaar uitloop) leveren meer financiële risico's op.

De aanbesteding beëindigen en bijvoorbeeld een nieuw traject opstarten betekent niet meteen dat er meer aannemers zullen gaan inschrijven en dat de prijzen lager gaan worden. De huidige marktsituatie is erg overspannen en alles wijst er op dat de kosten in de bouwwereld de komende jaren alleen nog maar gaan toenemen. Er is een nieuwe CAO in de bouw afgesloten waarin een loonsverhoging van 5% is opgenomen. Daarnaast is er een krapte in de markt onder vaklieden (metselaars, stukadoors, schilders) waardoor er een scheve verhouding is ontstaan in vraag en aanbod en ZZP-ers de prijzen nog meer opdrijven. Deze tendens zal de komende jaren doorgaan. Ook moeten in 2019 of 2020 dan opnieuw kosten worden gemaakt om tijdelijke huisvesting mogelijk te maken terwijl deze nu nog voor handen zijn.

1.7. Het te overbruggen financieel verschil tussen het oorspronkelijk vastgestelde budget en de aanbidding van de aannemer was te groot om het gat helemaal te dichten, dus er is extra financiële ruimte nodig om de renovatie van de Bolder alsnog te kunnen starten.

Zie de financiële toelichting. Er is een ruim verschil tussen het beschikbare budget en de inschrijving. Intussen zijn de onderhandelingen met de aannemer afgerond; er zijn van beide kanten lijstjes opgesteld waarop bezuinigd kan worden. Met wat kleine aanpassingen in het ontwerp en onder meer de keuze van installatie techniek is er een stevig resultaat geboekt in het naar beneden brengen van het grote verschil.

Kanttekeningen

1.1. Het te overbruggen financieel verschil tussen het oorspronkelijk vastgesteld budget en de aanbidding van de aannemer was fors, maar verklaarbaar door een aantal factoren.

In de raad van 13 juli 2017 is het krediet vastgesteld op totaal € 1.430.00,- op basis van een raming van abcnova uit januari 2017. In de periode daarna is er veel aandacht besteed aan het ontwerp en bleek dat er onderdelen niet waren meegenomen bij de oorspronkelijke raming zoals de slechtere staat van een aantal ramen, maar ook de toegankelijkheid naar de bovenverdieping via bijvoorbeeld een vaste brede trap of een lift voor mindervaliden. Helaas was het verschil in de aanbidding en het krediet ruim € 560.000,- (exclusief BTW) hoger dan verwacht. Dit heeft een aantal redenen.

Één van de grote onzekerheden en risico's in de huidige markt is de grote disbalans in vraag en aanbod bij huisvestingsprojecten en de prijsstijgingen op het vlak van materialen en uurlonen. Wat dat laatste betreft is er de laatste jaren al sprake van een stijging van de indexering van circa 10% (sinds 2016 toen de quickscan van de Bolder werd uitgerekend) en ligt de prognose voor het komende jaar ook rond dat percentage. Dit zijn indexeringen die zijn gekoppeld aan de prijsontwikkeling van arbeid en materiaal. Deze nemen een enorme vlucht. Onlangs is ook bekend geworden dat er in de bouw een CAO is afgesloten, waarin een loonkostenstijging van ruim 5% is opgenomen. Dat is bij de genoemde indexering nog niet meegenomen. Daarnaast is er sprake van een krapte onder vaklieden (waaronder timmermannen, metselaars, stukadoors en schilders), waardoor er een scheve verhouding ontstaat in vraag en aanbod, leidend tot onder meer prijsopdrijving vanuit ZZP'ers. Het effect hiervan is dat de aanbiddingen voor renovatie op alle onderdelen afwijken van de opgestelde ramingen.

Een ander prijsopdrijvend effect komt vanuit de toename van de vraag in de markt. Zichtbaar is dat de opslagen en indirecte kosten in de aannemerij ook substantieel toenemen, in sommige gevallen zelfs van circa 18% tot boven de 25% (opslagen winst/risico, bouwplaatskosten, algemene kosten).

Ook de onderaannemers en leveranciers lijken momenteel hun positie te kennen na de grote impact voor hen in de recessietijd. Dit legt een enorme druk op de bekostiging cq. dekking van projecten.

Daarnaast zijn er tijdens het ontwerpen van het gebouw ook veel wensen van de gebruikers meegenomen zoals het toevoegen van extra ramen en het verplaatsen van een bar. Deze hebben wij nu achteraf weer grotendeels kunnen terugdraaien zonder dat het grote gevolgen heeft voor de kwaliteit van het gebouw.

1.2. Activiteiten van De Bolder zullen uitgeplaatst moeten worden gedurende een aantal maanden.

Oorspronkelijk was de verbouwing rondom de zomerperiode gepland. Dit wordt nu later. De aannemer start in september en zal in augustus de bouwvoorbereidingen treffen. Daarom zullen een aantal activiteiten van De Bolder op andere locaties moeten worden gehouden. Dit was oorspronkelijk in de zomermaanden gepland met uitloop in september/oktober, maar zal nu langer plaatsvinden. Er wordt zoveel mogelijk getracht dit binnen gemeentelijke panden zoals de bibliotheek op te vangen zodat de huurkosten gering blijven, maar er is wel eenmalig een stijging in de uitvoeringskosten van De Bolder (inclusief de verhuizing en het mislopen van huur- en barinkomsten), zie verder argument 1.3 en de financiële toelichting.

1.3. Er zijn in 2018 en 2019 incidentele kosten / uitgaven die opgevangen moeten worden.

Het nieuwe huurstelsel in de Bolder betekent voor de meeste partijen dat zij meer huur gaan betalen. Hier staat wel een nieuw gebouw en ook gebruik van meer vierkante meters tegenover.

Aangezien de organisaties bijna allemaal een subsidierelatie met de gemeente hebben willen wij 2019 een overgangsjaar laten zijn waarin de gemeente nog eenmalig de huurverhoging zal opvangen. In navolging van het bepaalde in de algemene wet bestuursrecht hebben subsidierelaties de huurconsequenties niet tijdig (genoeg) gehoord om die in hun bedrijfsvoering en subsidieaanvraag te kunnen meenemen. Wij nemen de incidentele uitgaven mee in paragraaf H van de concept gemeentebegroting 2019. De opdracht aan de organisaties is dat zij voor het jaar 2020 e.v. de huurverhoging binnen de eigen begroting opvangen.

Voor de extra kosten in verband met de verhuizing en het derven van huurinkomsten in 2018 heeft De Bolder een extra subsidieaanvraag voor 2018 ingediend. Deze is meegenomen in de voorliggende begrotingswijziging (zie ook de financiële toelichting en het concept raadsbesluit).

1.4. Het nieuwe huurbedrag van de CJG dient weer opgenomen te worden in de begroting.

Voor het CJG is het huurtarief naar beneden bijgesteld. Men betaalde in Swaensborch een erg hoog bedrag. Vorig jaar is het huurbedrag van de CJG bij de behandeling van de 2^e IBU meegenomen als een bezuinigingsmaatregel: het idee was dat als CJG in de Bolder gehuisvest zou worden, en dit een gemeentelijk pand is, er geen huur meer betaald diende te worden (aangezien de gemeente eigenaar is en de gemeente via een GR de huur van CJG betaalt). Dit willen wij terugdraaien omdat wij dat niet transparant vinden en ook andere gemeenten via de GR huur betalen.

Het nieuwe, wel wat lagere, huurbedrag van CJG in de Bolder wordt dus vanaf 2019 weer meegenomen in de begroting.

Financiële toelichting

Hoewel de afwijking van de bieding van de aannemer fors hoger was dan het beschikbare budget was de beste mogelijkheid om het financiële verschil te minimaliseren een onderhandelingstraject te starten met de aannemer. Dat was ook het advies van abcnova en de afdeling inkoop.

Het prijsverschil ten opzichte van de huidige kredieten van ruim € 560.000,- is na onderhandeling en met overige besparingen teruggebracht naar een prijsverschil van € 422.831,-.

Dit prijsverschil is opgebouwd uit de volgende tekorten:

- Tekort in Krediet Renovatie de Bolder bouwkosten van: € 374.604,-
- Tekort in Krediet Renovatie de Bolder installaties van: € 48.227,-

Dit betekent, uitgaande van de financiële verordening, met een afschrijving van de bouwkosten in 20 jaar en van installaties in 15 jaar, dat er een stijging komt in de kapitaallasten van € 24.482,- in 2019.

In 2018 is verder een bedrag van € 37.998,- aan extra subsidie opgenomen om de extra kosten van De Bolder en Co-Nijntje op te vangen.

In dit voorstel is nog geen rekening gehouden met het bedrag van € 16.580,- dat in de begroting 2019 zal worden opgenomen om voor één jaar de gestegen lasten van de hurende instellingen op te vangen.

Communicatie

Na uw besluit zullen alle betrokken partijen geïnformeerd worden over het vervolgtraject en kan er een mededeling op de website gezet worden.

Met de aannemer wordt de aannemingsovereenkomst afgesloten zodat de bouwvoorbereidingen kunnen starten.

Burgemeester en wethouders,

mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

L.M.B.C. Kroon
burgemeester

Bijlagen:

1. 220-18: Conceptbesluit tot vaststelling van de wijziging van de begroting in verband met aanvulling krediet renovatie De Bolder.