

Gemeente Zevenaar
het college van burgemeester en wethouders
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Zevenaar, 6 februari 2019

Onderwerp : informeren college en raad inzake dossier Platanenlaan
Kenmerk : 2019-020-LN-CvB

Geacht college,

Naar aanleiding van onze brief d.d. 14 januari jl. heeft er een vervolgbespreking plaatsgevonden op 17 januari jl. tussen de delegaties van de gemeente (onder leiding van wethouder Van Loon) en LiemersNovum met hun advocaten. Tijdens dit gesprek is door de gemeente de wens geuit om (meer) inzicht te geven in de prijsstijgingen (en de redenen daarvoor) vanaf de subsidieaanvraag van januari 2017. LiemersNovum voldoet graag aan dit verzoek.

1. Uitgangspunten en het verschil

- 1.1. Uitgangspunten zijn de besluiten d.d. 28 juli 2017, die tot stand zijn gekomen op basis van een schetsontwerp en marktverkenning gevolgd door het mediationtraject. De besluiten gaan uit van een bijdrage in de bekostiging van € 5.036.921,00. Dit bedrag is vermeerderd met een eigen bijdrage van LiemersNovum van € 250.000,00, zodat het totale beschikbare budget bedroeg € 5.286.921,00.
- 1.2. Het werk is aanbestedingsplichtig. Direct na de raadsbesluiten van 28 juli 2017 is gestart met het gereed maken van de aanbestedingsdocumenten. De aanbesteding is gestart in mei/juni 2018 en dat is snel voor een dergelijk omvangrijk project. De aanbesteding heeft plaatsgevonden en het resultaat daarvan was € 6.853.924,00. Dit is het bedrag van de laagste inschrijving van XXXXXXXX ad € 4.624.000,00 met 22,5% bijkomende kosten ad € 1.040.400,00 (voor ontwerp, management, leges, nader onderzoek, etc.) te vermeerderen met 21% BTW ad € 1.189.524,00.
- 1.3. Het bedrag van de inschrijving bleef gestand tot 5 december 2018 met een eenmalige verlengingsmogelijkheid tot 4 januari 2019. Na 4 januari 2019 is het bedrag van de inschrijving door XXXXXXXXXX verhoogd met 3,9 % (**productie 1**), hetgeen leidt tot de navolgende verhoging van de bouwkosten:

- XXXXXXXXXXXX (1,039 X € 4.624.000,--)	€ 4.804.336,00
- Bijkomende kosten*	€ 1.040.400,00
Bedrag exclusief BTW	€ 5.844.736,00
21% BTW	€ 1.227.395,00
Totaal	€ 7.072.131,00

* De bijkomende kosten zijn direct afhankelijk van de aanneemsom. De kosten van bijvoorbeeld architect, bouwmanagement en leges worden berekend met een vast percentage over de aanneemsom. De bijkomende kosten worden gefixeerd op het percentage van 22,5% (te vermeerderen met BTW) van de ingeschreven aanneemsom per 6 september 2018. De verhoging door de aannemer van de aanneemsom met 3,9% (voor de periode vanaf 5 januari tot en met 31 maart 2019) is niet berekend over de bijkomende kosten over deze periode.

1.4. Samengebracht geeft dit het navolgende beeld:

Besluiten d.d. 28 juni 2017	€ 5.036.921,00
Eigen bijdrage LiemersNovum conform mediationafspraken	€ 250.000,00
Budget	€ 5.286.921,00
Resultaat aanbesteding 6 september 2018	€ 6.853.924,00
Tekort per 6 september 2018	€ 1.567.003,00
Resultaat na prijsverhoging vanaf 4 januari 2019	€ 7.072.131,00
Tekort per heden	€ 1.785.209,00

2. Correcties op het tekort.

2.1. Op dit tekort wordt een tweetal bedragen in mindering gebracht:

- de prijsstijging conform de uitspraak d.d. 21 december 2018 van de rechtbank Gelderland ten bedrage van € 237.000,00;
- de reservering voor de kosten van sloop noodgebouw/herinrichting gebied, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 7 november 2018 ten bedrage van € 270.000,00.
(van dit laatste bedrag geniet LiemersNovum een voordeel van € 165.000,00, omdat dit de werkzaamheden zijn die als minderwerk (inclusief BTW en bijkomende kosten) gelden voor de aanbesteding; **productie 1**).

2.2. Samengevat geeft dit het navolgende beeld.

- Tekort (paragraaf 1.4)	€ 1.785.209,00
- Prijsstijging conform uitspraak rechtbank	- € 237.000,00
- Minderwerk sloop/herinrichting	- € 165.000,00
Gecorrigeerd tekort	€ 1.383.209,00

3. Verschil uitgangspunten en aanbesteding resultaat verklaard!

3.1. Dit verschil van € 1.567.003,00 per september 2017 als genoemd in paragraaf 1.4 kan als volgt verklaard worden.

3.2. Planwijzigingen

De wijzigingen hebben betrekking op een drietal extra werkzaamheden:

- Extra geveloppervlakte wegens meer lokalen op de begane grond

60 m2 x € 500,00	€ 30.000,00
- Meer sloop en opbouw (toiletten en speellokaal)	
300 m2 x € 1.000,00	€ 300.000,00
- Aanpassing klaslokaal tot speellokaal	
85 m2 x € 300,00	€ 25.500,00
Extra kosten planwijzigingen	€ 355.000,00

3.3. Meerprijs installaties.

Het is een hardnekkig misverstand dat deze meerprijs veroorzaakt zou worden door het gebouw te laten voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw).

De meerprijs van € 400.000,00 is het gevolg van – kort gezegd - de noodzakelijke aanpassingen van de bestaande installatie in het te renoveren gebouw zodat deze aangesloten kan worden op de installaties van de nieuwbouw. Verwezen wordt naar de verklaring van het adviesbureau voor installatie,- en besturingstechniek XXXXXXXXXXXXXXXX (**productie 2**).

3.4. Sloop noodgebouw/herinrichting terrein

In de aanbesteding is opgenomen een bedrag van sloopwerk en herinrichting van het terrein tot een bedrag van € 165.000,00. Verwezen wordt wederom naar productie 1, punt 2 (€ 111.500,00 + 22,5% bijkomende kosten ad € 25.088,00 + 21% BTW). Dit bedrag wordt echter gecompenseerd door het eerder genoemde raadsbesluit. Verwezen wordt naar paragraaf 2.1.

3.5. Het restant van het verschil (€ 671.000,00 (€ 1.411.000,00 - € 355.000,00 - € 400.000,00) is toe te rekenen aan het “aanbestedingsresultaat”. Dit is het resultaat van de marktwerking, waarbij de prijsstijgingen een grote zo niet doorslaggevende rol spelen. Als **productie 3** wordt overgelegd de brief d.d. 29 januari 2019 van drs. R. Scheuter RA, die een berekening heeft gemaakt conform de in de markt gehanteerde Bouwkostenindex, Index utiliteitsbouw 3^e kwartaal 2018, terwijl 2.2.2. aanbestedingsindex.. Daarin wordt duidelijk hoe de index daadwerkelijk te berekenen.

Voor de periode 1 januari 2017 t/m 30 september 2018 berekent hij een prijsstijging van € 597.003,00. De gemeente heeft conform de uitspraak van de rechtbank de systematiek van de VNG toegepast, hetgeen leidt tot een beduidend lager bedrag van € 237.000,00. Deze grote afwijking wordt met name veroorzaakt door een negatieve indexering van 3,56% over 2017, terwijl er ook over 2017 juist een aanzienlijke prijsstijging was. Bovendien heeft de VNG op 27 november 2018 geconcludeerd dat de door haar voorgeschreven indexeringsmethodiek heeft geleid tot lage normbedragen ten opzichte van de markt. Daarop heeft zij besloten de normbedragen met 40% (!) te verhogen. De reële prijsstijging van € 579.003,00 en de “VNG-prijsstijging” ad € 237.000,00 leidde tot een verschil van € 342.003,00.

3.6. LiemersNovum wil de gemeente niet belasten met de planwijzigingen en de meerprijs voor de installaties. LiemersNovum is immers degene geweest die daartoe opdracht heeft gegeven omdat dit noodzakelijk was. Zij zal het bedrag van deze posten tezamen ad € 755.000,00 (€ 355.000,00 + € 400.000,00) voor haar rekening nemen, hetgeen resulteert in een verhoogde eigen bijdrage van ruim € 1.000.000,00 (€ 250.000,00 + € 755.000,00). Eventuele meevallers (minderwerk) dan wel tegenvallers (meerwerk) gedurende het bouwproject zijn voor rekening van LiemersNovum. De bijdrage van de gemeente is en blijft gebaseerd op het oorspronkelijke plan, dat door de gemeente geaccordeerd is.

4. Het voorstel

4.1. Als rekening wordt gehouden met een eigen bijdrage van LiemersNovum voor de twee posten zoals gemeld in paragraaf 3.6, leidt dat tot het navolgende te overbruggen tekort op het totale budget.

- Gecorrigeerd tekort ex paragraaf 2.2	€ 1.383.209,00
- Extra bijdrage LiemersNovum planwijziging	<u>€ 755.000,00</u>
Te overbruggen verschil	€ 628.209,00

4.2. Dit bedrag is nagenoeg geheel toe te rekenen aan de autonome prijsstijging die door de huidige markt wordt veroorzaakt. Als dit verschil van € 628.209,00 niet overbrugd wordt, zal de aanbesteding geen doorgang kunnen vinden. Er zal opnieuw een herhuisvestingsplan gemaakt moeten worden en de daarvoor geldende fases van ontwerp, kostenraming, bekostigingssubsidie en aanbesteding zullen wederom doorlopen moeten worden, hetgeen een tijdrovende aangelegenheid zal zijn. LiemersNovum vreest, zeker gelet op de huidige markt in de bouw, dat de daarmee gemoeide kosten aanzienlijk zullen toenemen zonder dat dit tot extra resultaat oplevert. Het tegendeel lijkt geïndiceerd, te weten minder resultaat in huisvesting voor meer geld.

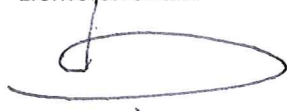
4.3. Op grond van het bovenstaande is LiemersNovum bereid om van het te overbruggen krediet van € 628.209,00 een extra bedrag van € 350.000,00 voor haar rekening te nemen.

Dit betekent dat haar eigen bijdrage aanzienlijk verhoogd wordt tot het navolgende totaalbedrag:

- Eigen bijdrage conform mediation	€ 250.000,00
- Eigen bijdrage gewijzigd plan en installatie	€ 755.000,00
- Extra bijdrage overbrugging verschil	<u>€ 350.000,00</u>
Totaal	€ 1.356.000,00

LiemersNovum doet een dringend beroep op uw College en de Raad om bij te dragen in de autonome prijsstijging en het resterende verschil van € 278.203,00 te bekostigen, zodat het huidige huisvestingsplan zo spoedig mogelijk kan worden uitgevoerd. LiemersNovum is graag bereid dit voorstel nader toe te lichten voorzover er nog onduidelijkheden mochten zijn.

Met vriendelijke groet,
LiemersNovum



P.J.A. Buhler
lid college van bestuur