

Extra krediet nieuwbouw KC De Aventurijn

Datum	20 december 2022	Naam en telefoon	M. Muskens
Afdeling	VB-VM	Portefeuillehouder	J.P. Hooiveld

Wat adviseer je te besluiten?

1. In te stemmen met het ter beschikking stellen van extra krediet voor de nieuwbouw van KC De Aventurijn van € 994.190, zijnde € 35.791 kapitaallasten per jaar, en dit krediet als 30-ontwikkeling op te nemen in de eerste financiële tussenrapportage (Marap) van 2023;
2. De raad z.s.m. aanvullend over dit besluit te informeren met een raadsinformatiebrief.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

De aanleiding voor dit advies is het raadsbesluit van 14 december 2021, waarbij de gemeente een investeringskrediet beschikbaar heeft gesteld van in totaal € 12.284.260 voor de ontwikkeling van de vervangende nieuwbouw van De Korenaer en John F. Kennedyschool. Hierbij wordt ook integrale kinderopvang, een gymgebouw, een scoutinggebouw en de openbare ruimte gerealiseerd. Hierna te noemen: KC De Aventurijn (in 2021 was de werknaam KC Oss Noord-West). Schoolbestuur Stichting SAAM* scholen (hierna: schoolbestuur SAAM) is bouwheer van het totale project. Schoolbestuur SAAM is verantwoordelijk om binnen het beschikbaar gestelde investeringskrediet KC De Aventurijn te realiseren.

De totale projectbegroting valt 8,1% hoger uit dan het beschikbare krediet

Na de aanbesteding van de aannemers in juli 2022 is gestart met de uitwerking van een Voorlopig Ontwerp (VO) naar een Definitief Ontwerp (DO) in het bouwteam. De begrotingen van de bouwkundig aannemer en E-installateur zijn op 14 december 2022 ontvangen. De begroting van de W-installateur en de begroting voor het scoutinggebouw zijn nog niet gereed. In de huidige markt zijn grote onzekerheden waardoor veel aannemers geen inschrijving en zeker geen prijsvaste inschrijving doen. Op deze aanbesteding is één inschrijving gedaan. Inmiddels is duidelijk geworden wat de tussentijdse marktwerking (van VO naar DO) is. De gemeente heeft in de stuurgroep opdracht gegeven aan schoolbestuur SAAM om optimalisaties (bezuinigingen) te zoeken en door te voeren. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een overschrijding van 8,1% ten opzichte van het beschikbare krediet, waarbij voor de begrotingen die nog niet gereed zijn (W-installaties en scoutinggebouw) gerekend is met een realistisch worst case scenario. De prijsverhoging is ook in lijn met de CPI van het CBS (op dit moment +9,9% ten opzichte van 2021).

Welk resultaat willen we bereiken?

Om de planning te halen (ingebruikname van de school, kinderopvang en gymgebouw direct na de herfstvakantie van 2023 en het scoutinggebouw in augustus 2023) moet de aanneemovereenkomst met de bouwkundig aannemer in week 51 2022 gesloten worden.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

Planning

Er staat druk op de planning om te starten met de bouw van de school, kinderopvang en gymgebouw, ondanks dat nog niet alle prijzen definitief zijn, omdat:

- Als we nu niet starten, is het zeker dat ingebruikname direct na de herfstvakantie van 2023 niet gehaald gaat worden met in ieder geval extra kosten voor tijdelijke huisvesting (noodunits bij de Margrietvelden), zie verder paragraaf 'kanttekeningen, tegenargumenten en risico's';
- Als we nu niet starten, en dus het proces stilleggen, is de verwachting dat de bouwkosten fors verder in prijs stijgen. Daarnaast moeten we rekenen op tenminste kosten voor een aantal annuleringen of opschortingen;
- Als we nu niet starten komt zelfs de haalbaarheid van ingebruikname direct na de kerstvakantie 2023 in het geding, omdat de planning van de aannemers dan niet meer gegarandeerd kan worden vanwege beschikbaarheid van personeel en materiaal.

Optimalisaties

Met de bouwkundig aannemer heeft schoolbestuur SAAM optimalisaties uitgewerkt, met name in versoering van de materialisatie en afwerking. Deze zijn doorgevoerd, maar de tijd die nodig is geweest tussen de aanbesteding op Voorlopig Ontwerp (VO) en de uitwerking naar het Definitief Ontwerp (DO) heeft een ongunstig effect gehad ten aanzien van de prijsontwikkelingen in de markt het afgelopen half jaar.

Prijsstijgingen

In de uitwerking naar DO en de optimalisaties blijkt dat een groot aantal kosten te maken heeft met prijsstijgingen. Prijsstijgingen in een grillige markt van materialen. Gevolgen van onder andere de oorlog in Oekraïne met grote prijschommelingen voor grondstoffen en energie. Ook personeelsschaarste speelt een rol. Dit is ook in lijn met de CPI cijfers van het CBS (op dit moment +9,9% ten opzichte van november 2021). Het investeringskrediet is nog gebaseerd op het prijspeil van november 2021.

Benchmark

De Hevo-kostenconfigurator (juli 2022) rekent met een nieuwbouwprijs van €2.950,- per vierkante meter bvo incl. btw. Hevo gaat voor 2023 uit van een prijsverhoging van +10% tot +12%. Dit komt neer op € 3.245,- tot € 3.304,-. Voor KC De Aventurijn komen we met het extra krediet uit op €2.896,- (excl. scouting), wat onder de nieuwbouwprijs van Hevo in 2022 ligt.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

Nog niet alle prijzen zijn definitief

In de projectbegroting zitten nog aannames omdat de begroting van de W-installateur en de begroting voor het scoutinggebouw nog niet gereed zijn. Voor beide is uitgegaan van een realistisch worst case scenario.

Vooropdrachten

Om de planning te halen zijn reeds vooropdrachten verstrekt. Indien deze geannuleerd moeten worden brengt dit kosten met zich mee waar geen rekening mee is gehouden in de projectbegroting.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Het totaal benodigd extra krediet is € 994.190,- incl. btw, zijnde € 35.791,- incl. btw kapitaallasten per jaar. Het voorstel is deze als 30-ontwikkeling op te nemen in de eerste financiële tussenrapportage (Marap) van 2023. Schoolbestuur SAAM verantwoordt de uitgaven van het investeringskrediet en het extra krediet aan de gemeente conform Wet op het Primair Onderwijs.

Tijdelijke huisvestingskosten

Voor wat betreft de tijdelijke huisvesting hebben we vorige maand van leverancier De Meeuw een bericht ontvangen dat ze de prijzen verhogen conform de CPI per 1 januari 2023 (9,9%). Hierop hebben we een tegenreactie gedaan. Op 13 december hebben we een reactie ontvangen dat ze dit willen bijstellen naar een verhoging van 7%. Dit is nog altijd niet in lijn met het contract. Op 13 december is een tegenreactie gedaan voor 0% tot en met de herfstvakantie 2023 en 5,7% (kerninflatie) na de herfstvakantie 2023 (na de contracttermijn). Hier hebben we op dit moment nog geen reactie op ontvangen.

Indien we pas na week 51 2022 opdracht verlenen aan de bouwkundig aannemer dan moeten we rekening houden met € 64.890,- incl. btw aan extra huurkosten van de units tot en met de kerstvakantie 2023 (inclusief huurprijsverhoging van 9,9%).

b. Communicatie

Nadat het College een besluit heeft genomen informeren we schoolbestuur SAAM.

c. Uitvoering

De werkzaamheden voor de nieuwbouw van KC De Aventurijn neemt schoolbestuur SAAM op zich.

d. Overlegd met

Bij dit collegevoorstel zijn de volgende afdelingen en medewerkers betrokken:

- FC: Gordon Braicks (business controller), Peter Cortjens (adviseur planning & control)
- Vastgoedbedrijf: Sandra Hofman (hoofd Vastgoedbedrijf), Eric Hermens (projectleider), Marloes Muskens (accountmanager onderwijshuisvesting)

Extern is overlegd met schoolbestuur SAAM.

Advies aan B&W



Bijlagen

-