

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van

14 januari 2025

Kenmerk

Z/24/077058 / D/24/166846

Portefeuillehouder

Jacques Rozendaal

Portefeuille

Onderwijs (incl. Huisvesting, leerplicht, leerlingenvervoer en passend onderwijs)

Opsteller

Heer, Cees de

Onderwerp

Aanbesteding en definitief maximaal bouwbudget nieuwbouw R. de Jagerschool

Kernboodschap

In onze raadsinformatiebrief van 31 oktober 2023 over de uitvoering van de motie hebben wij uw raad toegezegd u te informeren over de hoogte van het aan het schoolbestuur beschikbaar gestelde bouwbudget na de gunning na de aanbesteding. De aanbestedingsprocedure is inmiddels afgerond. Op 24 november 2024 is de aannemingsovereenkomst met aannemer BM van Houwelingen uit Hardinxveld-Giessendam, door het schoolbestuur SPCO Groene Hart ondertekend. Naar aanleiding van de aanbesteding hebben wij in een beschikking van 27 november 2024 het definitieve maximale nieuwbouwbudget kunnen bepalen op € 5.709.542 (inclusief BTW en indexering).

Kennisnemen van

De uitkomst van de aanbesteding van de nieuwbouw van de R. de Jagerschool te Woerden en het aan het schoolbestuur definitief beschikbaar gestelde bouwbudget.

Alle bedragen die in deze raadsinformatiebrief worden genoemd zijn inclusief BTW. Dit geldt niet voor de bedragen in de bijlage.

Inleiding

De gemeente bekostigt de nieuwbouw van de R. de Jagerschool. Wij maken de realisatie mogelijk van een gebouw waar kwalitatief goed en inclusief onderwijs en voorschoolse educatie kan worden gegeven voor een minimale periode van 42 jaar. Met de motie Extra bouwkosten R. de Jager, bespaar waar mogelijk van 6 juli 2023, heeft u ons verzocht mogelijkheden tot kostenbesparingen te verkennen en zoveel mogelijk te realiseren. Het geld hoeft niet op, gaf uw raad aan.

1. Kostenbesparende keuzes voorafgaande aan de aanbestedingsprocedure

In het ontwerpproces naar het definitief ontwerp is een groot aantal kostenbesparende keuzes door het schoolbestuur gemaakt (ook wel optimalisaties genoemd). De kostenbesparende keuzes zijn verwerkt in de investeringsraming bij het

definitief ontwerp. Deze investeringsraming is door een derde partij gecontroleerd en door haar vergeleken met vergelijkbare nieuwbouwprojecten. Deze derde partij vond de investeringsraming realistisch.

2. Aanbestedingsprocedure

SPCO Groene Hart heeft als bouwheer en opdrachtgever de nieuwbouw aanbesteed via een meervoudig onderhandse aanbesteding met drie aannemers. Een van de aannemers heeft zich in de loop van het aanbestedingstraject teruggetrokken vanwege onvoldoende capaciteit om het werk door te rekenen. De procedure is daarna voortgezet met twee aannemers die beiden een inschrijving hebben gedaan. De aannemer met de laagste prijs, BM van Houwelingen, zat ongeveer € 900.000 hoger dan de investeringsraming.

Het schoolbestuur heeft de inschrijvers, vanuit hun deskundigheid en ervaring, als onderdeel van het aanbestedingsproces gevraagd met voorstellen te komen om kosten te besparen zonder dat het doorvoeren hiervan ten koste gaat van de kwaliteit. Het hoopte dat de aanbesteding gunstig zou uitpakken zodat niet nog meer behoefte te worden geschrapt.

BM Van Houwelingen heeft een aantal kostenbesparende keuzes of optimalisaties voorgesteld. Die zijn door het schoolbestuur beoordeeld. Het bleek dat het merendeel van de ingebrachte optimalisaties kunnen worden doorgevoerd in de plannen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van het schoolgebouw. De meest ingrijpende optimalisatie, zowel financieel als technisch, is het realiseren van een decentraal klimaatsysteem in plaats van centrale installaties voor verwarmen-koelen-ventileren.

Tijdens de aanbestedingsprocedure heeft het schoolbestuur de gehele investeringsraming opnieuw kritisch doorgenomen en weten aan te passen aan het taakstellende budget en de gewijzigde inschrijfprijs. Sommige posten vallen lager uit zoals bijvoorbeeld de gemeentelijke leges en de inrichting van het buitenterrein. Het schoolbestuur is van plan om het buitenterrein sober maar doelmatig in te richten en heeft daarom de geraamde post voor het buitenterrein met € 121.000 taakstellend verlaagd. Andere posten zijn iets verhoogd bijvoorbeeld vanwege extra kosten die de adviseurs maken om het plan op onderdelen aan te passen.

Dit alles - kostenbesparende keuzes voorafgaande én tijdens het aanbestedingsproces - heeft geleid tot € 557.000 aan kostenbesparingen die de kwaliteit van het gebouw niet negatief beïnvloeden. Een totaaloverzicht van de kostenbesparende keuzes die zijn doorgevoerd – groot en klein - is bijgevoegd als bijlage bij deze raadsinformatiebrief om u enig inzicht te geven in de keuzes.

3. Post onvoorzien

Het is zo gelukt de investeringsraming precies sluitend te maken. Het schoolbestuur wil echter rekening houden met een post onvoorzien van 3%. De investeringsraming sluit dan met een tekort van € 180.303. Dit vinden wij realistisch. Wij hebben het schoolbestuur wel in een beschikking de inspanningsverplichting opgelegd dit bedrag zo laag mogelijk te houden. Het mag alleen gaan om onvoorziene zaken die bovendien niet te vermijden zijn. Het school bestuur toetst (en verantwoordt aan ons) eventuele uitgaven aan deze voorwaarde.

4. Indexering en definitief maximaal bouwbudget

In onze regelgeving hebben wij vastgelegd dat beschikbaar gestelde bouwbudgetten worden geïndexeerd aan de hand van de index van het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). BDB heeft de index berekend voor de periode mei 2023 (prijsspeil laatste beschikking) tot en met geplande oplevering (november 2025). Die is 5,6%. Voor een deel gaat het om een werkelijke index en voor een deel is de index berekend op basis van prognosecijfers. Bij het bepalen van de hoogte van de indexering, hebben wij rekening gehouden met het feit dat er al werkzaamheden zijn uitgevoerd en betaald zijn of voor vaste prijs in opdracht zijn gegeven door het schoolbestuur. Dit betekent dat wij het definitieve maximale nieuwbouwbudget hebben vastgesteld op € 5.709.542.

5. Het kan niet goedkoper

In uw motie gaf u ons college de opdracht mogelijkheden tot kostenbesparingen te verkennen en zoveel mogelijk te realiseren. Het krediet dat u had begroot hoefde niet te worden aangewend als dat niet per se noodzakelijk was.

Helaas is gebleken dat ondanks de vele kostenbesparingen die zijn doorgevoerd, het begrote krediet toch vrijwel geheel moet worden aangewend. Dit komt met name door het tegenvallende aanbestedingsresultaat. De bouwbedrijven, en daardoor ook het schoolbestuur en de gemeente, hebben nu eenmaal te maken met forse prijsstijgingen. Die zijn veroorzaakt om verschillende redenen zoals hogere arbeidskosten (hogere lonen, inhuurkrachten, schaarste aan personeel, inflatie) en hogere materiaalkosten (hogere energieprijzen, schaarste aan grondstoffen en computerchips), om maar iets te noemen (zie noot 1).

Er is overwogen de aanbesteding stop te zetten. Een aanbesteder is namelijk niet verplicht tot gunning van de opdracht. Het gevolg hiervan zou zijn geweest dat aan geen van de twee aannemers die een bieding hadden gedaan, het werk kon worden gegund. In dat geval had de aanbestedingsprocedure opnieuw moeten worden gestart. Bij een herstart moet namelijk wel sprake zijn van een wezenlijk gewijzigde opdracht. Het tweemaal aanbesteden van dezelfde opdracht mag niet. Overigens is het wijzigen van de opdracht ook logisch. Dezelfde opdracht opnieuw aanbesteden leidt vermoedelijk tot een zeer vergelijkbare uitkomst van de aanbesteding. Het ontwerp wezenlijk wijzigen had in ieder geval geleid tot extra ontwerpkosten, een nieuwe vergunningsprocedure, verlenging van de planning met extra indexeringskosten en kosten voor het langer gebruiken van de tijdelijke huisvesting. Ook in de nieuwe situatie is een gunstigere uitkomst niet verzekerd. Voorlopig lijkt de markt niet beter te worden.

De aanbestedingsadviseur van het schoolbestuur heeft daarom geadviseerd om over te gaan tot een voorlopige gunning en het gesprek aan te gaan met BM van Houwelingen de aannemingssom zo veel mogelijk in overeenstemming te brengen met de budgetdoelstelling.

Uw motie heeft onze kritische houding richting het schoolbestuur ondersteund en er voor gezorgd dat er forse kostenbesparingen zijn doorgevoerd. Het schoolbestuur begreep dat het de gemeente menens was en zag dat ook terug in onze beschikkingen. Ten slotte kon het niet goedkoper zonder in te boeten op de kwaliteit van het huisvesten van het onderwijs.

Financiën

1. Nieuwbouwbudget (investeringskrediet)

Het definitieve maximaal aan het schoolbestuur beschikbaar te stellen bouwbudget van € 5.709.542 dat is gebaseerd op prijs van de aannemer, past binnen het totaal door uw raad beschikbare investeringsbudget. Bij de definitieve afrekening van het nieuwbouwproject als alle kosten (inclusief de kosten van interne uren) zijn bepaald, wordt vastgesteld hoe groot de investering van de gemeente voor de nieuwbouw van de R. de Jagerschool precies is.

2. Budget sloop en bouwrijp maken (investeringskrediet)

Het slopen van het oude gebouw en het bouwrijp maken van de kavel zijn uitgevoerd. Er is nog een restantbudget beschikbaar. Dat is naar verwachting voldoende voor de kosten voor de beperkte herinrichting van de openbare ruimte rondom het nieuwe gebouw, waaronder het planten van twee volwassen appel- en perenbomen. De fruitbomen komen in de buurt van de twee oude perenbomen komen te staan die nog van voor het jaar 1973 dateren toen het eerste gebouw van de R. de Jagerschool werd geopend.

Vervolg

Gedurende de uitvoering van het werk blijven schoolbestuur en wij alert op optimalisatiemogelijkheden. Zo wordt momenteel gezamenlijk gewerkt aan verdere kostenbesparingen van duurzame maatregelen, waaronder de waterberging. Wij

informerend uw raad over de definitieve afrekening nadat het schoolgebouw is gerealiseerd. Naar verwacht wordt afgerekend in 2026.

Bijlagen

Noot 1: <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/ontwikkeling-van-bouwkosten-stabiliteit-na-roerige-jaren/>

Bijlage 1: Overzicht van de kostenbesparende keuzes. De bedragen bij de keuzes zijn zwart gemaakt omdat ze onderdeel uitmaken van de gunningsscores. Dit is marktgevoelige informatie die wij niet openbaar mogen maken.