

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van
college van burgemeester en wethouders

Vergadering van
31 oktober 2023

Kenmerk
Z/23/064049 / D/23/123468

Portefeuillehouder
Jacques Rozendaal

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

Opsteller
Heer, Cees de

Onderwerp
Raadsinformatiebrieven uitvoeren motie Extra bouwkosten R. de Jager, bespaar waar mogelijk (6 juli 2023).

Kennisnemen van
Het uitvoeren van de motie *Extra bouwkosten R. de Jager, bespaar waar mogelijk* van 6 juli 2023 van uw raad.

Inleiding
Met de motie verzoekt uw raad ons college twee zaken (citaat):

1. *Omdat het gaat om toekenning van aanvullende kredieten hier uiterst zorgvuldig mee om te gaan en de mogelijkheden tot kostenbesparingen te verkennen en zoveel mogelijk te realiseren. Het geld hoeft niet op (de totale hoogte van de aanvullende kredieten is 3.206.700).*
2. *De raad nader te informeren over de definitieve uitwerking van de bouwplannen en de kostenontwikkeling, uiterlijk eind kwartaal 3 2023.*

In deze raadsinformatiebrieven informeren wij u hoe wij de motie uitvoeren.

Verder informeren wij u in het kort hoe de vergunningsverlening voor de tijdelijke huisvesting van de R. de Jagerschool aan het Mr. Joekespad en de sloop van het oude gebouw, zijn verlopen.

Kernboodschap
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. Het krediet dat uw raad heeft vastgesteld op 6 juli 2023 voor de nieuwbouw van de school, € 6.210.700, is het maximale bedrag dat kan worden besteed door het schoolbestuur. Dit bedrag lijkt lager te kunnen uitvallen.

Logische momenten
De nieuwbouw van de R. de Jagerschool kent een aantal momenten waarop kostenbesparingen kunnen worden doorgevoerd. Die zijn:

- bij de beschikking van de aanvullende kredieten (november 2023).

- bij het vaststellen van het definitief ontwerp **(1)** rond de jaarwisseling 2023-2024 en
- bij de aanbesteding (naar verwachting april 2024).

Doordat de gemeente daarnaast deelneemt aan de stuurgroepvergaderingen van het schoolbestuur en de adviseurs van de nieuwbouw gedurende het gehele bouwproces, wordt ook op die momenten aan de hand van concrete documenten kritisch gekeken naar de kosten

Maatregelen

De volgende resultaten kunnen wij u al melden:

1. Locatie gebonden kosten Bij de evaluatie die wij samen met het schoolbestuur hadden van de besluitvorming van de aanvullende kredieten door uw raad, bleek dat er sprake was van een misverstand tussen het schoolbestuur en ons. De in het raadsvoorstel en – besluit opgenomen zogenoemde extra locatie gebonden kosten **(2)** van € 430.000 waren twee keer opgevoerd: één keer als onderdeel van het basiskrediet en één keer apart. Wij hebben naar aanleiding van vragen van uw raad tijdens het besluitvormingstraject het schoolbestuur gevraagd de € 430.000 te onderbouwen. Dat kon het schoolbestuur ons toen niet duidelijk maken. Ook is door het schoolbestuur niet aangegeven dat de investeringen in de locatie gebonden kosten al opgenomen waren in het basiskrediet. We betreuren het zeer dat het misverstand is ontstaan. Gelukkig is er sprake van een meevaller en niet van meerkosten. Als we het bij de evaluatie van de besluitvorming niet hadden opgemerkt was het misverstand uiteindelijk bij de vaststelling van het definitief ontwerp aan het licht gekomen. Er was dan namelijk veel meer budget beschikbaar dan het definitief ontwerp zou kosten.
2. Achtste groepslokaal Het raadsvoorstel ging uit van aanvullende kredieten voor het achtste groepslokaal van € 156.800 als uw raad zou besluiten geen krediet voor het plusscenario inclusie beschikbaar te stellen. U heeft hiertoe wel besloten. In het raadsvoorstel stond beschreven dat als het plusscenario inclusie wordt uitgevoerd, voor de achtste groepslokaal het budget kan worden verlaagd naar € 145.200, dat is € 11.600 minder.

De volgende resultaten hopen we nog te bereiken:

3. Demarcatielijst Bij het beschikbaar stellen van het nieuwbouwkrediet hoort een zogenoemde demarcatielijst. Hierop staat per onderdeel van het nieuw te bouwen schoolgebouw welke kosten voor de gemeente zijn en welke kosten voor het schoolbestuur. We hebben deze lijst gelegd naast het kostenoverzicht van het schoolbestuur. Hieruit bleek dat een aantal onderdelen niet in mindering is gebracht van het gemeentelijke bouwbudget. Het exacte bedrag wordt uiteindelijk duidelijk bij het vaststellen van het definitief ontwerp.
4. Tweede kostenraming Het schoolbestuur laat het definitief ontwerp door een derde organisatie toetsen op de onderdelen (bouw)techniek, uitvoerbaarheid, duurzaamheid en bouwkosten in het algemeen. Let wel: een extra controle zal niet altijd tot een kostenbesparing leiden. Een extra controle kan wel meer zekerheid geven over een realistische berekening van het benodigde budget. Het kan zogenoemde faalkosten bij de uitvoering verlagen omdat ook gekeken wordt naar de uitvoerbaarheid. Faalkosten **(3)** zijn in eerste instantie de kosten van fouten tijdens het bouwproces maar ook kosten die in de onderhoudsfase moeten worden gemaakt die bij een beter ontwerp of een betere uitvoering vermeden hadden kunnen worden. Ook constructiefouten (benoemd in de Wet op het primair onderwijs) kunnen vallen onder faalkosten. Door ook een derde deskundige naar het definitief ontwerp te laten kijken, hebben we het op deze wijze extra afgedicht.
5. Waterberging Onderdeel van het plusscenario duurzaamheid is de waterberging. Daarvoor is € 79.000 begroot. Er zijn systemen die goedkoper zijn en ook voldoen aan de *Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022 (4)*. Wij zullen een goedkoper alternatief onderzoeken dat net zo functioneel en veilig is.
6. Inspanningsverplichting In de beschikking voor de aanvullende kredieten leggen wij de inspanningsverplichting vast dat het schoolbestuur waar mogelijk bezuinigt op de kosten. In een gesprek met het schoolbestuur zijn wij dit overeengekomen.
7. Aanbesteding Wij stellen aan schoolbesturen voor onderwijshuisvestingsvoorzieningen altijd een maximaal en zogenoemd taakstellend budget beschikbaar. Als de aanbesteding van het werk lager uitvalt dan het taakstellende budget, dan krijgt het schoolbestuur het bedrag dat nodig is. Als het taakstellende budget onverhoopt te laag is, onderzoekt het schoolbestuur op welke onderdelen bezuinigd kan worden. De bezuinigingsvoorstellen moeten worden opgevat als zogenoemde optimaliseringsvoorstellen (het kan er ook beter op worden). Als het taakstellend budget ook na bezuinigingen aantoonbaar te laag is om het werk te kunnen gunnen, is het schoolbestuur verplicht met de gemeente contact op te nemen. Dit geldt ook in het geval waarin eventuele meerkosten aantoonbaar niet gecompenseerd kunnen worden door minderkosten.

Tijdelijke huisvesting aan het Mr. Joekespad

Op 11 april 2023 hebben wij de omgevingsvergunning verleend voor de tijdelijke huisvesting. Uw raad hebben wij via een raadsinformatiebrief van 5 juli 2022 uitgebreid geïnformeerd over de locatiekeuze die aan de vergunning te grondslag ligt (D/22/066151). Er is één bezwaar is binnengekomen tegen de verleende omgevingsvergunning. Wij hebben aan de

woning van de bezwaarmaker geluidsbeperkende voorzieningen aangebracht om aan het bezwaar tegemoet te komen. Daarop is het bezwaar ingetrokken. De school is vlak voor de zomervakantie naar haar tijdelijke locatie verhuisd.

Direct na de verhuizing is begonnen met de asbestsanering in het oude schoolgebouw. Na de bouwvakanties is de sloop van het oude schoolgebouw voortvarend van start gegaan. Het gebouw inclusief de fundering is inmiddels gesloopt en de materialen zijn afgevoerd. Vanwege veiligheidsredenen blijft het terrein 'in de hekken' staan totdat de bouwaannemer de verantwoordelijkheid van het bouwterrein over genomen heeft. De financiële afronding van de sloop moet nog plaatsvinden, maar op dit moment is duidelijk dat er sprake is van een onderschrijding van het beschikbaar gestelde budget.

Noten

1. Artikel 13, Reglement Onderwijshuisvesting gemeente Woerden:
 1. De bouwheer stelt een Voorlopig Ontwerp (VO) en een Definitief Ontwerp (DO) op; beide documenten zijn inclusief een Bestek, een Investeringsraming en een Fase-rapportage.
 2. Tijdig voordat de in het eerste lid genoemde documenten onherroepelijk zijn, stemt het schoolbestuur de inhoud van de documenten af met de gemeente.
2. Met het beschikbaar gestelde basisbudget voor de nieuwbouw van de school, realiseert het schoolbestuur via bodemwarmte (warmte-koude-opslag) in plaats van een luchtwarmtepomp warmte in het gebouw. Als de technische installaties op het dak van het schoolgebouw worden geplaatst, worden de installaties zoveel als mogelijk is geïsoleerd, zodat de geluidshinder voor de omwonenden minimaal is. De school staat dicht op de bebouwing waarvan omwonenden nu al veel geluidshinder ondervinden. Als de installaties op het dak geplaatst worden, dan worden die op een esthetisch, architectonische en stedenbouwkundig verantwoorde wijze ingepakt. Met name de bewoners van de flats kijken aan tegen de installaties als die op het dak worden geplaatst.
3. Faalkosten zijn kosten die ontstaan door vermijdbare fouten (falen) in het voortbrengingsproces, waardoor het product (of de dienst) niet tijdig of volgens de overeengekomen kwaliteit geleverd wordt, met gevolg dat herstelacties moeten plaatsvinden, zoals reparatie, opnieuw produceren, korting verlenen of schade vergoeden. Faalkosten kunnen hun oorzaak vinden in verschillende fasen van het voortbrengingsproces. Zowel bij de voorbereiding (het ontwerp), de productie zelf, als de levering of installatie. Met name de (onvoldoende) communicatie tussen de betrokken partijen in de verschillende fasen zou vaak aan de basis van de gemaakte fouten liggen (*bron Wikipedia, 10 oktober 2023*).
4. Artikel 11, lid 2 van Verordening afvalwater, hemelwater, grondwater en spoelwater gemeente Woerden 2022: De eigenaar van een perceel is verplicht om hemelwater op zijn eigen terrein te verwerken. De eigenaar is vrij om te kiezen welke voorzieningen hij daarvoor gebruikt zolang deze voorziening maar minimaal 50 liter per m² verhard oppervlak kan vasthouden en/of bergen.

Financiën

Het krediet dat uw raad heeft vastgesteld op 6 juli 2023 (€ 6.210.700) is het maximale bedrag dat kan worden besteed. Bij berekening van het budget is rekening gehouden met een indexering van 10% tot en met het gehele bouwproces. Wij gaan er vanuit, zeker ook met de kostenbesparingen die nu al zijn vast te stellen (€ 441.600 voor locatie gebonden kosten en het lagere bedrag voor het achtste groepslokaal, is 7% van het totaal), dat dit krediet niet geheel nodig is. Wij stellen voor het krediet met € 441.600 te verlagen naar € 5.769.100. In de voorjaarsnota 2024 nemen wij dit voorstel aan uw raad op.

De afgelopen jaren was er sprake van een zeer onstabiele marktsituatie met extreme prijsstijgingen. Op dit moment lijkt er weer sprake van een meer stabiele situatie. De risico's voor uitvoerende bedrijven lijken te overzien. Dit kan een gunstig effect hebben op de prijsvorming. Wij realiseren ons echter dat dit een momentopname kan zijn.

Vervolg

- Er wordt een beschikking door ons opgesteld voor het benodigde aanvullende bouwbudget. Daarop worden de nu bekende kostenbesparing van € 441.600 (voor locatie gebonden kosten en het lagere bedrag voor het achtste groepslokaal) in mindering gebracht.

- Wij informeren uw raad over de hoogte van het aan het schoolbestuur beschikbaar gestelde bouwbudget na de gunning na de aanbesteding (die naar verwachting in april 2024 is) en na de definitieve afrekening nadat het schoolgebouw is gerealiseerd (begin 2026).

Bijlagen

- Motie *Extra bouwkosten R. de Jager, bespaar waar mogelijk* van 6 juli 2023 (D/23/123473).