

RAADSVOORSTEL

zaaknummer: 1342211
afdelingsnaam: Leefomgeving
steller: Meike Negen
telefoonnummer: 0616816675

onderwerp: Raadsvoorstel Extra krediet voor realisatie MFA (Paulusschool/Lelie)

Voorstel

1. Het investeringskrediet van de multifunctionele accommodatie in Hilversum Zuid op te hogen met € 1 mln;
2. De hier aan gerelateerde jaarlijkse kapitaallasten (€ 35.000) te dekken uit de geïndexeerde huurinkomsten en de algemene middelen en dit te verwerken in de Programmabegroting 2024.

Planning

Titel	Toelichting	BEELDVORMING	ORDEELSVORMING	BESLUITVORMING
Vaststellen Investeringskrediet MFA	Besluit over investeringskrediet	Raadscommissie 17 februari 2022	Raadscommissie 17 februari 2022	Gemeenteraad 9 maart 2022
Duurzaamheidsambities MFA	Besluit over aanvullend krediet voor duurzaamheidsambities	Raadscommissie 31 augustus 2022	Raadscommissie 31 augustus 2022	Gemeenteraad 21 sept 2022
Aanvullend krediet MFA	Door een negatief aanbestedingsresultaat is extra krediet nodig om de accommodatie te realiseren.	Raadscommissie 6 september 2023	Raadscommissie 6 september	Gemeenteraad 27 sept 2023

Samenvatting

Het buurthuis De Oude Lelie is in maart 2017 afgebrand (meer dan 6 jaar geleden). Ondertussen is er veel gebeurd en zijn we op een punt aangekomen dat er een bouwplan ligt waar alle betrokkenen (de buurt, Paulusschool, Bink, Jeugd & Gezin, Versa Welzijn) naar uit kijken om in gebruik te nemen en staat alles opgelijnd om in januari 2024 te starten met de bouw.

In de afgelopen maanden is een Europese aanbesteding voor de bouw doorlopen. Er zijn drie geldige inschrijvingen ontvangen. De biedingen zijn alle drie substantieel hoger dan eerder geraamd. Het gunnen van de opdracht leidt daarom tot een budgetoverschrijding van 1,5 mln inclusief btw.

Het wordt realistisch geacht om een taakstellende bezuiniging van € 200.000,- te realiseren. Er wordt €300.000,- beschikbaar gesteld uit de post Algemeen Onderwijshuisvestingskrediet. Vervolgens blijft er nog een tekort van 1 mln over. Daarom wordt voorgesteld om het investeringskrediet met 1 mln op te

hogen en de gestegen jaarlijkse kapitaalslasten (€ 35.000) te dekken uit de geïndexeerde huurinkomsten (Bink) en de algemene middelen en dit te verwerken in de Programmabegroting 2024.

Inleiding

Vlak na de brand bij De Oude Lelie is het denkproces gestart van 'welke functies moeten terug komen en in welke vorm'. Dat heeft ertoe geleid dat in mei 2021 het college het [Ruimtelijke en Functioneel Programma van eisen](#) heeft vastgesteld. Vervolgens is een architect met de ontwerpopdracht aan de slag gegaan. Dit heeft ertoe geleid dat 9 maart 2022 op basis van een schetsontwerp het [investeringskrediet is vastgesteld](#) door de raad. In september 2022 is dit krediet verruimd voor het verhogen van de duurzaamheidsambities. Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan de afronding van ontwerp van de multifunctionele accommodatie Hilversum Zuid (Locatie Paulusschool/De Oude Lelie) en de voorbereiding van de realisatie. Dit proces heeft plaats gevonden in turbulente omstandigheden, die veel effect hebben gehad op de kostenontwikkeling van dit project. Zowel Corona als de oorlog in Oekraïne hebben gezorgd voor een instabiele markt en grote prijsstijgingen. In januari 2023 is de Europese aanbesteding van de bouw gestart. Dit heeft begin juli 2023 geresulteerd in drie inschrijvingen.

In dit raadsvoorstel wordt het aanbestedingsresultaat uiteengezet en wat de consequenties en keuzes vervolgens zijn.

Probleemstelling/doel

De Europese aanbesteding (die in de periode januari 2023 – juli 2023 is doorlopen) heeft geleid tot een negatief aanbestedingsresultaat. De prijs van de meest gunstige aanbieder (combinatie van prijs en beoordeling van een plan van aanpak) leidt tot een budgetoverschrijding van €1,5 mln. Door dit negatieve resultaat kan geen opdracht gegeven worden aan de beoogde uitvoerende partij (met de meest gunstige aanbieding). Vanuit onderwijshuisvesting wordt €300.000,- uit de post Algemeen Onderwijshuisvestingskrediet onttrokken om een aanzienlijk deel van de overschrijding op het onderwijsdeel van het project te dekken. Er is vervolgens nog een aanvullend krediet van € 1 mln nodig om het project doorgang te kunnen laten vinden zodat de uitvoering in januari 2024 conform planning kan starten. Hierbij is al rekening gehouden met een taakstellende bezuiniging van €200.000,-.

Argumenten

1.1 Aanvullend budget maakt start bouw conform planning mogelijk

Het toekennen van aanvullend budget zorgt ervoor dat de bouw conform planning (in januari 2024) kan starten en er toegewerkt wordt naar de realisatie van een prachtige voorziening in de Bloemenbuurt, waar al lang naar uitgekeken wordt.

1.2 Taakstellende bezuiniging van €200.000,- solidaire ingreep

Het realiseren van een taakstellende bezuiniging is in deze tijd waarin de bouwprijzen al een tijd extreem hoog zijn een maatregel die solidariteit toont en noodzakelijk is. Er staan binnen onderwijshuisvesting meerdere bouwprojecten op de IHP-planning en het is waarschijnlijk dat ook daar overschrijdingen aan de orde zullen zijn. Dit maakt het logisch om nog eens extra kritisch naar het plan te kijken en bepaalde ontwerpkeuzes te heroverwegen (need to have - nice to have). Omdat we reeds een sober en doelmatig bouwplan hebben, is het niet realistisch om een hoger bedrag dan €200.000,- als bezuiniging te realiseren. Deze maatregel is in de stuurgroep besproken en alle betrokken partijen steunen deze noodzakelijke stap. Er is reeds nagedacht over bezuinigingsopties. De inschrijvende aannemers hebben in hun aanbieding ook al diverse bezuinigingsideeën aangedragen. Dit geeft de zekerheid dat de taakstellende bezuiniging ook echt gehaald kan worden. Met de 'winnende' aanbieder en de technische adviseurs uit het ontwerpteam wordt onderzocht welke bezuinigingen het meest effectief/passend zijn en deze bezuinigingen nader uitgewerkt. Voorwaarde is dat de bezuinigingen niet dusdanig ingrijpend zijn dat deze weer vertraging veroorzaken of dat deze op korte termijn een snel voordeel oplevert, maar op langere termijn meer kost.

2.1 Dekking Exploitatielasten deels door indexering huur en deels algemene voorziening

Door ophoging van het investeringsbudget stijgen de kapitaalslasten met € 35.000,-. Echter stijgen de huren van de gebruikers ook conform de CPI-indexcijfers. Voor de voorzieningen die door de gemeente bekostigd worden of gesubsidieerd is dit vestzak- broekzak, maar voor de ruimtes van Bink Kinderopvang en de BSO zijn dit wel inkomsten die de gestegen kapitaalslasten tegemoet komen. De CPI-indexcijfers tot en met januari 2024 zijn nog niet bekend. Een voorzichtige schatting van 5% leidt tot € 5.000,- extra huurinkomsten. De dekking uit de algemene middelen komt dan neer op circa € 30.000,- per jaar.

Kanttekeningen

Indien geen extra budget wordt toegekend heeft dit verregaande consequenties:

1.1 Vertraging van planning en extra proceskosten

De functies in het PvE dienen mogelijk heroverwogen te worden, zodat vervolgens het gebouwwolume en de bouwkosten afnemen. Dit leidt tot vertraging van de planning en extra proceskosten (architect en technische adviseurs).

1.2 Opdracht tijdelijke huisvesting Paulusschool is al gegeven

De opdracht voor het realiseren van de tijdelijke huisvesting op het Neuwegplein is in mei jl. gegeven, zodat in oktober 2023 na de herfstvakantie de Paulusschool kan verhuizen.

1.3 Nog langer zonder volwaardig buurtvoorziening in Bloemenbuurt

Het nog langer niet beschikbaar zijn van een volwaardige buurthuisvoorziening en een eigentijdse duurzame school. Ook de Paulusschool is toe aan nieuwe huisvesting. Wetende dat er nieuwbouw in beeld is, is AT Scholen terughoudend geweest bij het onderhoud. Mocht dit toch weer op de lange baan geschoven worden, dan heeft dit voor AT Scholen grote impact. Ook de realisatie van de visie van Bink en AT Scholen op een doorlopende leerlijn van 0 tot 12 komt zo niet van de grond.

1.4 Jeugd & Gezin nog langer in ondermaatse huisvesting

Dit veroorzaakt een probleem voor de huisvesting van Jeugd & Gezin. De huidige locatie voldoet niet aan wat je bij deze voorziening mag verwachten en in wat voor omgeving je jonge ouders en jonge kinderen wilt ontvangen. Ook de fors gestegen energiekosten voor deze oude locaties, blijven dan voor rekening van de gemeente.

2.1 Stijging huurbedragen en energielasten op huidige locaties van betrokken partijen

Indien ervoor wordt gekozen geen extra krediet beschikbaar te stellen, staat de gemeente ook voor stijging van huisvestingskosten van de betrokken partijen (huurders). De Gemeente neemt voor zowel Jeugd & Gezin als De Lelie nu de huisvestingskosten voor haar rekening. Deze kosten stijgen ook jaarlijks met de CPI-index. De energielasten zijn ook behoorlijk gestegen aangezien dit geen energiezuinige locaties zijn en we afhankelijk zijn van de grillige energieprijzen. Als partijen genooddaakt zijn langer op de huidige locaties te blijven, hebben we ook te maken met meerkosten. Het is dus geen eerlijk vergelijk om het alleen over de extra kapitaalslasten te hebben. Hoe hoog de stijging van de kosten bij huidige locaties uit komen is niet makkelijk te bepalen omdat deze kosten versleuteld zijn in servicelasten, huurcontracten, subsidieaanvragen en via diverse afdelingen lopen.

2.2 Alternatieve scenario's ten laste van Algemene middelen

Bij de vaststelling van de jaarbegroting is het risico op negatieve aanbestedingsresultaten gemeentebreed door extreme marktomstandigheden reeds gemeld. Het opvangen van deze werkelijkheid geworden risico's gebeuren doorgaans door deze ten laste te brengen van de Algemene middelen. In het geval van de overschrijding van 1,3 mln bij de MFA zou dit leiden tot extra kapitaalslasten van €45.500,- ten lasten van de Algemene middelen. Het heeft de voorkeur van het college om een deel van de 'pijn' uit de post Algemeen Onderwijs huisvestingskrediet te financieren omdat deze ook bedoeld is voor 'onvoorziene' omstandigheden.

Financiën, middelen & capaciteit

Het budget van de MFA betreft € 10.593.000,- prijspeil eind 2023. Dit budget is opgebouwd uit een aantal deelbudgetten (waar op verschillende momenten door raad en college besluitvorming over heeft plaats gevonden). In bijlage 1 is de opbouw van dit budget per betrokken partij uiteengezet.

Voordat de architect is gestart, is een ruimtelijk, functioneel en technisch PvE opgesteld waarin zowel de ruimte normen als de technische normen/eisen voor (onderwijs)ruimten zijn vastgelegd voor het gebouw. Deze zijn in de lijn van 'sober en doelmatig'.

Vervolgens is via een Europese Architecten selectie een architect geselecteerd (RU + PA) die veel ervaring heeft met het ontwerpen van onderwijsgebouwen en ook bekend is met de vigerende (bouw)regelgeving omtrent (brede) scholen en de budgetten die hiermee gepaard gaan.

Het ontwerp (bestek en bestekstekeningen) is vervolgens aanbesteed en heeft geresulteerd in een budgetoverschrijding van € 1,5 mln incl btw. De prijzen van de drie aanbieders zaten dicht bij elkaar. Dit bevestigt dat dit prijsniveau marktconform is. Na de realisatie van een taakstellende bezuiniging van €200.000,- blijft er een tekort van €1,3 mln inclusief btw over.

De instabiele marktomstandigheden en daaruit voortvloeiende sterk gestegen materiaal- en personeelskosten hebben ertoe geleid dat de huidige marktprijzen niet matchen met het geïndexeerde budget (conform BDB-index Onderwijsgebouwen).

Voorgesteld wordt om ten gunste van de doorgang van het project aanvullend budget beschikbaar te stellen. De jaarlijkse aanvullende kapitaallasten van €35.000,- worden gedekt vanuit de geïndexeerde huurinkomsten (circa €5.000,-) en de Algemene middelen (circa €30.000,-) en verwerkt in de Programmabegroting 2024.

Uitvoering

Na besluitvorming worden onderstaande vervolgacties opgepakt:

- Er wordt vanuit de gemeente opdracht gegeven aan de beoogde aannemer.
- De Paulusschool verhuist in de herfstvakantie '23 naar tijdelijke huisvesting op het Neuwegplein.
- Na de herfstvakantie wordt de huidige Paulusschool en het resterende deel van De Oude Lelie gesloopt.
- De bouwwerkzaamheden starten in januari 2024.
- Er wordt naar gestreefd om de nieuwe MFA in de kerstvakantie 2024 in gebruik te nemen.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n)

1. Financieel overzicht d.d. 07-07-2023