

Raadsvoorstel



Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- 1) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een extra investeringskrediet van € 1.500.000,- tot een totaal bedrag aan investeringen van € 5.850.000,- volgens het dekkingsplan onder bijlage 1;
- 2) In te stemmen met het hervatten van de aanbestedingsprocedure met een plafondbedrag (ad € 4.989.504,- inclusief BTW) met ingang van 30 januari 2018. De huidige planning zal hierop worden aangepast;
- 3) In te stemmen om het aan de algemene reserve te onttrekken bedrag van € 508.542,- (raadsbesluit 27 juni 2016) naar beneden bij te stellen op het moment dat de brede school in gebruik wordt genomen naar een bedrag van € 150.000,-. De eventuele verkoopopbrengsten van de oude gebouwen zullen hiermee verrekend worden;
- 4) In te stemmen met het *niet* aardbevingbestendig bouwen van de brede school Scheemda.

Inleiding en doel

Op 27 juni 2016 heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 4.350.000,- (zie mycorsa: 16.00246) voor de realisatie van een brede school in Scheemda met een omvang van 2.715 m2.

In juli 2016 is gestart met de individuele gesprekken van de gebruikers van de brede school over hun visie(s) en de kansen op samenwerking voor het nieuwe schoolgebouw.

Deze visies zijn uiteindelijk vertaald naar een vraagspecificatie (Programma van Eisen) hetgeen een intensief en langdurig proces is geweest om uiteindelijk draagvlak te creëren tussen alle gebruikers.

Er zijn vier zaken die momenteel spelen:

- 1) De vraag of de brede school aardbevingbestendig gebouwd dient te worden of niet;
- 2) Stijging van de bouwkosten;
- 3) Vraag naar meer ruimteoppervlak;
- 4) Planning.

Argumenten

Ad 1) De vraag of de brede school aardbevingbestendig gebouwd dient te worden of niet?

De effecten op gebouwen ten gevolge van aardbevingen worden bepaald door de grondversnellingen en de mate van kwetsbaarheid van een gebouw in kwestie. Dit is overigens geen absolute grens, maar een grens die kan opschuiven aan de hand van nieuwe informatie, onderzoek, waarnemingen, metingen en berekeningen.



Datum commissievergadering
16 januari 2018



Datum raadsvergadering
29 januari 2018



Onderwerp
Brede School Scheemda



Portefeuillehouder
Bard Boon



Contactpersoon
Marcus Hazenberg



Agendapunt
9d



Casenummer
18.00001



Documentnummer
17.0031654

Aan de hand van metingen en berekeningen wordt (steeds nieuwe) informatie verkregen over de grondversnellingen (de zogenaamde Piekgrondversnelling) Deze worden uitgedrukt in een waarde g.

Uit de nieuwste /meest recente contourenkaart van de KNMI blijkt, dat deze Piekgrondversnelling in de kern Scheemda 0,08 g bedraagt.

Om voor een vergoeding door de NAM in aanmerking te komen, dient de PGA tenminste 0,1 g te bedragen.

Het 'plan brede school Scheemda' is aangemeld bij de NAM. Met de NAM heeft in april 2017 een intakegesprek plaatsgevonden.

De *extra* kosten voor aardbevingbestendig bouwen worden *geschat* op € 450.000,-. De daadwerkelijke kosten voor aardbevingbestendig bouwen kunnen evengoed hoger of lager uitvallen.

Het bedrag van € 450.000,- is circa 10 % van de oorspronkelijke bouwsom. In de 'aardbevingsgemeenten' wordt namelijk maximaal 10% van de bouwkosten door de NAM vergoed.

Op het moment van schrijven is geen enkele duidelijkheid te geven of de NAM de kosten aangaande gaat vergoeden en hoeveel de NAM zal gaan vergoeden.

Het besluit om *wel* aardbevingbestendig te bouwen zou van invloed kunnen zijn op (een aantal van) de huidige /overige scholen (gebouwen) in de gemeente voor wat betreft aardbevingsbestendigheid.

Er bestaat echter geen wettelijke plicht om aardbevingbestendig te bouwen.

Het 'aardbevingsdossier' in de provincie Groningen is al geruime tijd zeer actueel. De gemeente Oldambt heeft in het verleden uitgesproken ook als 'aardbevingsgemeente' te willen worden aangemerkt. De brede school dan niet aardbevingbestendig bouwen, zou aldus de nodige vragen kunnen oproepen.

Daarnaast is in maart 2017 in de 'stuurgroep brede school Scheemda' (hierna: stuurgroep) gesproken over het al dan niet aardbeving bestendig bouwen. Dit is daarop door de schoolbesturen besproken met allerlei geleidingen binnen het primair onderwijs. Een besluit om niet aardbevingbestendig te bouwen kan veel discussie opleveren en niet alleen op de scholen.

In de aanbestedingsdocumenten die in concept klaar liggen, is aan de geselecteerde aannemers niet gevraagd een offerte in te dienen voor een 'aardbevingbestendige' school.

Aardbevingbestendig bouwen is tot op heden niet meegenomen in de voorselectie van aannemers van de aanbesteding. In de voorselectie zijn derhalve geen eisen aan de aannemers gesteld over aardbevingbestendig bouwen. Er kan niet 100% gegarandeerd worden, dat de aannemers die nu geselecteerd zijn ervaring hebben aangaande aardbevingbestendig bouwen.

In de voorselectiefase zijn er van de 11 aannemers uiteindelijk 4 geselecteerd op basis van selectiecriteria.

Aardbevingbestendig bouwen is geen selectie criterium geweest. Dit betekent dat indien de aanbesteding wordt ingegaan met deze 4 aannemers de meerprijs voor het aardbevingsbestendig bouwen niet meegewogen mag worden hetgeen de kans op strategische inschrijvingen vergroot.

Ad 2) Stijging van de bouwkosten

Daar waar in het jaar 2011 nog een 'Bouwbesluit-school' kon worden gebouwd met het door de rijksoverheid *berekende* budget, is dat tegenwoordig vrijwel onmogelijk met de EPC - aanscherping. Er is ingezet op de Frisse Scholen - eisen ten aanzien van goede ventilatie, verwarming, koeling en verlichting.

Hierover is intensief overleg gevoerd met de scholen en de overige gebruikers wat heeft geresulteerd in een gedragen en gedetailleerde ruimtestaat /indeling. De in de bouw gangbare percentages voor ontwerp en berekeningen zijn hierin ook verwerkt.

De extra tijd die nodig was voor de voorbereiding (met name het vaststellen van de ruimtelijke kaders /'vertaling' in de ruimtestaat) heeft geleid tot ongeveer € 400.000,- aan meerkosten.

ABC Nova (adviesbureau op het gebied van bouwkundige projecten) heeft de gemeente begin 2017 te kennen gegeven dat de bouwkosten de afgelopen jaren met 17% zijn gestegen blijkens de zogeheten 'BDB - indexcijfers marktontwikkelingen' van maart 2015 – oktober 2017. (Dit betekent een stijging van € 739.500,- zijnde 17% van € 4.350.000,-).

Daarop is in mei 2017 door de stuurgroep besloten eerst door u een besluit te laten nemen over het beschikbaar stellen van een hoger investeringskrediet alvorens door te gaan met het proces.

Raadsvoorstel

De basis voor de budgetten van onderwijshuisvesting vormt de VNG – normvergoeding welke in het jaar 2017 met 3,5% is *gedaald* ten opzicht van 2016. De bouwkosten daarentegen zijn opnieuw gestegen. In de VNG – normvergoeding is geen compensatie terug te vinden voor de kostenverhogingen als gevolg van wetswijzigingen van het afgelopen decennium en het gewijzigde bouw economisch klimaat, terwijl sinds 2015 de energieprestatie - eis (EPC) voor nieuw te bouwen scholen met bijna 50 procent is aangescherpt.

Ook is er ingezet op duurzaamheid (voor o.a. zonnepanelen). De extra kosten hiervan bedragen € 200.000,-.

De prijsstijgingen zijn ook een gevolg van de aantrekkende markt voor (dergelijke) nieuwbouwprojecten. Verder speelt schaarste aan goederen /bouwmaterialen een rol op de bouwkosten.

Er zijn alternatieven onderzocht om het investeringskrediet van € 4.350.000,- niet te overschrijden althans niet te laten stijgen met een bedrag van € 1.500.000,- tot € 5.850.000,- *waarbij uit is gegaan van het prijspeil van oktober 2017*.

Het niet bouwen van de gymaccommodatie op het schoolterrein blijkt geen reële optie, omdat het dorp sowieso een gymzaal (Hesserzand) verliest en de Eextahal niet geschikt is voor lichamelijke opvoeding van de basisschool leerlingen.

Ook het handhaven van het huidige Annewieke schoolgebouw (in overleg met het schoolbestuur van het VCO) bracht niet de gewenste kostenbesparing. De kosten voor renovatie van de huidige Annewieke school (bouwjaar 1965) met inachtneming van de eisen welke tegenwoordig worden gesteld aan schoolgebouwen bedragen € 1.000.000,-. Dit bedrag afgezet tegen het aandeel van de nieuwbouwkosten voor het deel Annewieke in de brede school van € 1.254.200,- zou een financiële besparing opleveren van € 254.200,-.

Annewieke blijft na de renovatie echter een schoolgebouw met relatief hoge energie -, schoonmaak - en onderhoudskosten.

Ad 3) Vraag naar meer ruimteoppervlak

De nieuw te realiseren gymzaal heeft een grotere ruimte behoefte dan waarvan in eerste instantie werd uitgegaan. Er is een grotere berging nodig voor de gymzaal. De (vele) gymtributen van de (sport)verenigingen en basisscholen vergen een groter onderkomen, doordat de kern Scheemda een volwaardige sportaccommodatie verliest (Gymzaal Hesserzand wordt immers afgestoten). Het totale aantal m2 gaat hierdoor toenemen met 51 m2 tot een totaal aantal van 2.766 m2 (extra kosten: 51 m2 x € 2.000,- = € 102.000,- De bouwkosten per m2 bedragen momenteel zo'n € 2.000,-). Ook dit heeft invloed op de huidige investeringsraming ten opzichte van het raadsbesluit d.d. 27 juni 2016.

Ad 4) Planning

In de stuurgroep is afgesproken dat er voor wat betreft de planning wordt gekoerst op datum oplevering 1 augustus 2019.

Er is gekozen om de opdracht aan te besteden door middel van een nationaal niet - openbare procedure. De niet - openbare procedure bestaat uit twee fasen: de selectiefase en de offertefase.

De selectiefase houdt in dat iedere geïnteresseerde een verzoek tot deelneming mag indienen. Er zijn in totaal 11 verzoeken tot deelneming ingediend waarvan uiteindelijk in april 2017 4 aannemers zijn geselecteerd.

In mei 2017 is de gemeente samen met ABC Nova druk doende geweest met het definitief maken van de vraagspecificatie en het opstellen van de leidraad voor de 2de ronde van de aanbesteding. Op 23 mei 2017 heeft het college de overwegingen aangaande de brede school besproken en geen besluit genomen aangaande, waarop de 2de ronde van de aanbesteding nog niet is opgestart: voor de aanbesteding is immers meer budget nodig.

Neveneffecten, risico's en alternatieven

Het aardbevingsbestendig bouwen van de brede school kan een precedent scheppen voor andere (gemeentelijke) gebouwen. Hiervan zijn de financiële consequenties niet te overzien. Daarnaast zijn de bouwkosten circa € 450.000,- hoger en is het onzeker of de NAM de extra kosten (deels) gaat vergoeden.

Bij het niet beschikbaar stellen van het extra investeringskrediet ad € 1.500.000,- is het zeer aannemelijk dat de brede school niet gebouwd kan worden.

Verdere prijsstijgingen zijn overigens niet uit te sluiten tot aan het moment van het definitief gunnen.

De grens voor het Europees aanbesteden van werken ligt op € 5.225.000,- exclusief BTW. Voor dit project wordt uitgegaan van een raming van € 4.959.859,- exclusief BTW. Wordt het bedrag ad € 4.959.859,- ten tijde van de uitvoering overschreden, dan is er sprake van onrechtmatigheid. Om dit risico te beheersen zal de aanbesteding worden ingegaan met een maximum plafondbedrag die door de aannemer niet mag worden overschreden.

Er kan niet met zekerheid gezegd worden, dat de aannemers die in april 2017 geselecteerd zijn nog steeds bereid zijn om in te schrijven op de aanbesteding. De aantrekkende markt maakt dat het reëel is te veronderstellen, dat één of meerdere partijen inmiddels andere opdrachten hebben aanvaard en daardoor niet beschikbaar zijn. Op het moment dat zich dit voordoet, kan dit van invloed zijn op het wel of niet starten van de aanbesteding.

Bij het niet aardbevingbestendig bouwen kunnen bij kleine aardbevingen scheurtjes in muren ontstaan en /of kleine delen van het gebouw afbreken. Als de aardbeving groter wordt, kunnen er grote scheuren in muren ontstaan.

Integrale consequenties

Het investeringskrediet dient te worden verhoogd van € 4.350.000,- naar € 5.850.000,-.

• Aangepaste ruimtestaat /aangescherpte eisen:	€ 400.000,-
• Stijging bouwkosten:	€ 739.500,-
• Duurzaamheid:	€ 200.000,-
• Extra m2:	€ 102.000,-

Extra krediet (afrondding):	€ 1.500.000,-

Hierdoor is een extra dekking in de begroting nodig van structureel € 248.064,- (zie bijlage 1) tot een bedrag van € 488.682,- zijnde de totale jaarlijkse dekkingslasten in de begroting.

De € 248.064,- die extra nodig is ter dekking bedroeg ten tijde van het raadsbesluit van 27 juni 2016 € 90.724,-. Dit verschil is te verklaren door enerzijds de bovengenoemde prijsstijgingen /-ontwikkelingen en wordt anderzijds veroorzaakt doordat de boekwaarden van de oude schoolgebouwen en gymlokalen op het moment van schrijven een stuk lager zijn dan 2 jaar geleden als gevolg van versnelde afschrijvingen. In de huidige begroting is dus ten aanzien van de oude gebouwen een veel lager bedrag aan kapitaallasten geraamd in vergelijking met 2 jaar geleden.

In de begroting 2018 is reeds de stelpost 'Realisering brede school Scheemda' van € 100.000,- verhoogd naar € 250.000,- waarmee de extra lasten gedekt kunnen worden.

In de kabinetsplannen staat vermeld, dat men de sportvrijstelling met betrekking tot de BTW in 2019/ 2020 wil verruimen. De impact hiervan is dat de BTW op onderhouds- en investeringskosten van sportgebouwen niet meer terug vorderbaar zijn en dus voor de gemeente kostenverhogend zal werken.

In het dekkingsplan is het totaalbedrag aan aftrekbaar BTW € 87.500,-. Het "sportgedeelte" van dit bedrag (€ 58.750) is waarschijnlijk vanaf 1 januari 2019 niet meer aftrekbaar.

De uiteindelijke jaarlijkse kapitaallasten zullen daardoor zo'n € 3.000,- per jaar hoger uitvallen.

Met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan gesteld worden dat de brede school gerealiseerd zal zijn per 1 augustus 2019.

Communicatie en burgerparticipatie

Raadsvoorstel

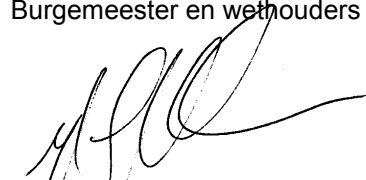
Uw besluit zal middels de nieuwsbrief brede school Scheemda (en Facebookpagina en webpagina) worden gecommuniceerd.

Bijlagen

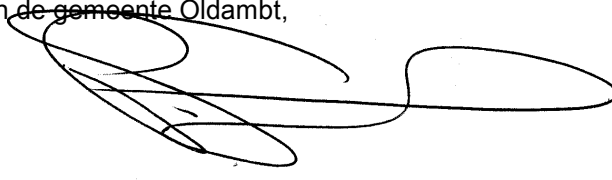
Bijlage 1: Dekkingsplan brede school Scheemda oktober 2017.

Winschoten, 12 december 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Herman Groothuis
Secretaris



Pieter Smit
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2017,
Besluit

- 1) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een extra investeringskrediet van € 1.500.000,- tot een totaal bedrag aan investeringen van € 5.850.000,- volgens het dekkingsplan onder bijlage 1;
- 2) In te stemmen met het hervatten van de aanbestedingsprocedure met een plafondbedrag (ad € 4.989.504,- inclusief BTW) met ingang van 30 januari 2018. De huidige planning zal hierop worden aangepast;
- 3) In te stemmen om het aan de algemene reserve te onttrekken bedrag van € 508.542,- (raadsbesluit 27 juni 2016) naar beneden bij te stellen op het moment dat de brede school in gebruik wordt genomen naar een bedrag van € 150.000,-. De eventuele verkoopopbrengsten van de oude gebouwen zullen hiermee verrekend worden;
- 4) In te stemmen met het *niet* aardbevingbestendig bouwen van de brede school Scheemda.

Winschoten, 29 januari 2018

De raad van de gemeente Oldambt,

Pieter Norder
Griffier

Pieter Smit
Voorzitter



Datum raadsvergadering
29 januari 2018



Onderwerp
Brede School Scheemda



Agendapunt
9d



Casenummer
18.00001



Documentnummer
17.0031654