

RAADSINFORMATIEBRIEF

Postregistratienummer	 21.0017512
------------------------------	---

Opmeer, d.d.: 18 januari 2022

Onderwerp

Raadsinformatiebrief over: Voorlopig ontwerp Kindcentrum Hoogwoud en verwachte stijging bouwkosten

Inleiding

De gemeenteraad heeft de kaders vastgesteld voor de realisatie van het Kindcentrum Hoogwoud in de raadsbesluiten van 11 juli 2019 (inhoudelijke kaders voor het ontwerp en de positionering) en 9 juli 2020 (kosten en dekkingsplan). De architect heeft in opdracht van de bouwheer (schoolbesturen en Berend Botje) een voorlopig ontwerp (VO) gemaakt voor het te realiseren Kindcentrum, in overleg met de scholen (directie en personeel), Berend Botje en Stichting Muziek Opmeer.

Situatieschets KC Hoogwoud¹



Verbeelding KC Hoogwoud



Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met het voorlopig ontwerp dat voldoet aan de door u gestelde kaders

Het college heeft op 11 januari 2022 besloten om in te stemmen met het voorlopig ontwerp. We hebben hiervoor het voorlopig ontwerp getoetst aan de kaders die de raad hiervoor stelde op 11 juli 2019, en dus geconcludeerd dat het ontwerp voldoet aan deze kaders. In deze brief lichten we onze bevindingen en besluit nader toe. Het college heeft gemeend naar aanleiding hiervan de opdracht te geven voor een extra beoordeling van de technische levensduur van de nabijgelegen gemeentelijke gymzaal.

We informeren u voorts over de verwachte stijging van de bouwkosten in vergelijking met het krediet dat de raad in juli 2020 beschikbaar stelde voor de bouw van het Kindcentrum Hoogwoud.

¹ Zie ook: <https://kindcentrumhoogwoud.nl>

Het college wil meewerken aan het verzoek van de Stichting Jeugdbibliotheek Opmeer voor een eigen, afgesloten ruimte in het Kindcentrum en wil hiervoor besluiten aan de raad voorleggen

Ook heeft het college besloten om voor het Kindcentrum Hoogwoud rekening te houden met een (eigen) afsluitbare ruimte van 50 m² voor de Stichting Jeugdbibliotheek Hoogwoud. Dit heeft inhoudelijke, financiële en juridische gevolgen. Het college zal de raad hiervoor zo spoedig mogelijk de benodigde besluiten voorleggen en de bouwheer (vooruitlopend hierop en onder het voorbehoud van instemming van de raad) verzoeken het definitief ontwerp hiervoor aan te passen.

Verdere toelichting

De kaders

De gemeenteraad heeft in juli 2019 de kaders vastgesteld voor het ontwerp en de ligging van het Kindcentrum in Hoogwoud. De kaders zijn:

- De belangen vanuit onderwijskundig en IKC perspectief zijn leidend bij het ontwerp van het gebouw en de inrichting van de IKC-locatie.
- De opbrengst vanuit de participatie en de sterke punten uit beide varianten dienen te worden meegenomen in het ontwerpproces van het IKC.
- Ten behoeve van de realisatie van het IKC wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de zuidoost kant van het perceel.
- De afstand tot de vijver wordt zo veel als mogelijk gerespecteerd.

Het voorlopig ontwerp voldoet aan deze kaders. We hebben dit uitgewerkt in de notitie 'Voorlopig ontwerp Kindcentrum Hoogwoud en de kaders van de raad' die als bijlage is opgenomen bij deze raadsinformatiebrief.

Jeugdbibliotheek

Voor de jeugdbibliotheek heeft de bouwheer in het voorlopig ontwerp een ruimte van 20 m² ingetekend, bij de centrale hal. Het voorlopig ontwerp voldoet hiermee aan de uitgangspunten van het raadsbesluit. Het bestuur van de stichting Jeugdbibliotheek heeft laten weten een voorkeur te hebben voor een eigen, afgesloten ruimte van 50 m². De portefeuillehouder heeft (naar aanleiding van een voorgenomen motie van DSV) toegezegd de mogelijkheid tot meer m² te bespreken in de Stuurgroep. Vervolgens heeft de bouwheer gekeken naar de mogelijkheid tot inpassing in het ontwerp van een eigen ruimte van 50 m² voor de jeugdbibliotheek. Dit is relatief gemakkelijk in het definitief ontwerp op te nemen; de kosten voor de bouw hiervan zijn circa € 80.000². Het college wil gehoor geven aan het verzoek van de Stichting Jeugdbibliotheek Hoogwoud voor een eigen (afsluitbare) ruimte van 50 m² in het Kindcentrum Hoogwoud. Dit heeft inhoudelijke, juridische en financiële gevolgen waarvoor een aanvullend raadsbesluit nodig is. Die gevolgen staan beschreven in de bijgevoegde notitie. De belangrijkste zijn dat door deze aanpassing het ontwerp niet meer voldoet aan de kaders die de raad eerder vaststelde, en naast financiering van de extra bouwkosten van deze eigen ruimte voor de stichting Jeugdbibliotheek Opmeer er ook rekening gehouden moet worden met mogelijk subsidiering van de stichting voor de huisvestingslasten. Daarnaast betekent het dat de gemeente een tweede bibliotheekorganisatie in de gemeente Opmeer faciliteert (naast de stichting Westfriese Bibliotheken).

² Dit is geen eenmalige investering, maar deze investeringskosten worden verspreid over de gehele afschrijvingsduur (van 40 jaar), dus circa € 2.000 per jaar.

Onvoorziene stijging van de bouwkosten

Landelijk zijn er berichten dat de bouwkosten (onvoorzien) aanzienlijk zijn gestegen, door aanscherping van de eisen die de overheid stelt voor het programma Frisse Scholen als gevolg van Corona, een sterkere stijging van de kosten van bouwmaterialen dan waarmee in 2020 rekening kon worden gehouden en marktwerking in de bouw.

In het raadsbesluit van juli 2020 staat beschreven dat in het krediet zoveel mogelijk rekening is gehouden met markt- en financiële ontwikkelingen. De verwachting (van Bureau Documentatie Bouwwezen) was dat de gemiddelde stijging per jaar 2% zou bedragen, met deze indexatie is in het budget dan ook rekening gehouden.

Eerder waren er nog geluiden dat deze stijging van de bouwkosten zou afvlakken en de prijzen weer zouden normaliseren, maar de toename lijkt zich toch echter steeds verder door te zetten. Zo gaat het Bureau Documentatie Bouwwezen voor 2022-2023 uit van een indexatie van 3,5%.

De bouwheer heeft naar aanleiding van deze ontwikkelingen recentelijk een raming voor de stichtingskosten laten uitvoeren op basis van het voorlopig ontwerp. Uit deze raming blijkt dat de kosten naar verwachting € 6.423.070 zullen bedragen. Daarmee is de raming € 445.462 hoger dan de begrote stichtingskosten (van de gemeente en Berend Botje en daarnaast een eigen bijdrage van de schoolbesturen)³.

In deze raming is geen rekening gehouden met de kosten van een mogelijke eigen ruimte voor de Jeugdbibliotheek Opmeer (door de bouwheer berekend op circa € 80.000, voor meer informatie hierover verwijzen we u naar de bijgevoegde notitie).

Bij onvoorzienbare omstandigheid moeten partijen in overleg treden

In de bouwheerovereenkomst staat: "Ingeval van een overschrijding van de stichtingskostenvergoeding, welke ontstaat door een niet te voorziene omstandigheid die valt buiten de invloedssfeer en verantwoordelijkheid van de Bouwheer, treden partijen in overleg over een aanpassing van de stichtingskostenvergoeding waarbij de partijen zich alle rechten voorbehouden." Onder een niet te voorziene omstandigheid wordt in elk geval verstaan o.a. 'exceptionele en niet in de ramingen voorzienbare stijging van de prijzen in de bouw'.

Komende maanden in overleg en kijken naar andere mogelijkheden

Dit betekent dat in de Stuurgroep zal besproken worden hoe we met de gestegen bouwkosten om kunnen gaan. Naast de gemeente draagt ook Berend Botje bij aan de stichtingskosten. De bouwheer en de gemeente kijken nog naar mogelijkheden om de (bouw)kosten te drukken in het ontwerp of inrichting van het schoolplein en de werving van subsidies. De bouwheer kijkt (in overleg met de collega's van inkoop) naar opties om de inkoop zo te organiseren dat zoveel mogelijk het werken met onderaannemers (wat kostenverhogend werkt) wordt voorkomen. Dit alles uiteraard passend binnen het inkoopbeleid en wetgeving. Wij laten ook nog kijken naar mogelijkheden voor het vinden van financiële ruimte in de gemeentelijke eigen budgetten voor het Kindcentrum.

Rond de zomer van 2022 duidelijkheid over werkelijke bouwkosten

In het eerste kwartaal van 2022 zal het definitieve ontwerp klaar zijn, ook deze zal (na akkoord in de Stuurgroep) worden voorgelegd aan het college. Vervolgens start rond de zomer de aanbesteding voor

³ Dit is geen eenmalige investering, maar deze investeringskosten worden verspreid over de gehele afschrijvingsduur (van 40 jaar), dus circa €12.000 per jaar.

de bouwfase. Dan zal duidelijk worden wat de bouwkosten zijn op het moment dat de overeenkomsten moeten worden afgesloten met de beoogde aannemer.

De verwachting is dat het, ondanks de genoemde mogelijkheden, onvermijdelijk is dat een extra krediet nodig is om het Kindcentrum in Hoogwoud te kunnen realiseren omdat de geoffreerde prijzen door de genoemde ontwikkelingen niet geheel kunnen worden opgevangen binnen het huidige krediet. Nadat is gekeken naar de genoemde mogelijkheden én inzichtelijk is hoeveel de bouwkosten zijn op het moment van aanbesteden (inclusief de kosten voor de eigen ruimte voor de jeugdbibliotheek), zal het college aan de gemeenteraad een voorstel voor extra krediet (met bijbehorend dekkingsvoorstel) voorleggen. In de aanbesteding wordt met het oog daarop wel een voorbehoud opgenomen ten aanzien van de gestegen bouwkosten en het begrote budget.

Gelet op deze ontwikkelingen moeten we ook rekening houden met hogere kosten voor de bouw van het Kindcentrum in Opmeer-Spanbroek. We verwachten hierover eind 2022 meer informatie te hebben.

De planning

Het voorlopig ontwerp is de basis voor het definitief ontwerp, deze volgt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2022. De verdere planning is als volgt: binnenkort wordt de ruimtelijke procedure gestart, waarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden om het gebied bouwrijp te maken. De bouw zal dan na verwachting na de zomer van 2022 starten. In 2023 is dan naar verwachting het Kindcentrum klaar.

Communicatie

De communicatie over het ontwerp en de bouw van het Kindcentrum is een verantwoordelijkheid van de bouwheer. De bouwheer heeft een website gemaakt om inwoners en gebruikers op de hoogte te houden van de ontwikkelingen rond het Kindcentrum, <https://kindcentrumhoogwoud.nl>. Op deze website plaatst de bouwheer ook een bericht over het collegebesluit over het voorlopig ontwerp. Aangezien het een besluit van het college betreft, wordt ook een bericht geplaatst op www.opmeer.nl/ikc, samen met de notitie 'Voorlopig ontwerp Kindcentrum Hoogwoud en de kaders van de raad'.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders,

R. Luiks
Loco-secretaris

G.J. van den Hengel
Burgemeester

Bijlage

Notitie 'Voorlopig ontwerp Kindcentrum Hoogwoud en de kaders van de raad'