

RAADSINFORMATIEBRIEF

Postregistratienummer	22.0005301
------------------------------	------------

Opmeer, d.d.: 29 april 2022

Onderwerp

Raadsinformatiebrieft over: definitief ontwerp Kindcentrum Hoogwoud

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 definitief ontwerp (DO) gemaakt voor het te realiseren Kindcentrum, in overleg met de scholen (directie en personeel), Berend Botje en Stichting Muziek Opmeer.

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met het fasedocument definitief ontwerp Kindcentrum Hoogwoud

Het college heeft op 17 mei 2022 besloten in te stemmen met het definitief ontwerp van het Kindcentrum Hoogwoud. We hebben het definitief ontwerp wederom 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 medewerking toegezegd aan het verzoek van de Stichting Jeugdbibliotheek Opmeer voor een eigen, afgesloten ruimte in het Kindcentrum

Op basis van het besluit van het college van 11 januari 2022 is aan het definitief ontwerp een afsluitbare ruimte van 50 m² voor de Stichting Jeugdbibliotheek Hoogwoud toegevoegd. De raad is hierover middels een raadsinformatiebrieft in januari 2022 geïnformeerd maar dient hier nog wel een besluit over te nemen vanwege de stichtingskosten die hiervoor nodig zijn.

De gymzaal in Hoogwoud blijft behouden

Bij het vaststellen van het Voorlopig Ontwerp in januari 2022 besloot het college om nog een laatste extra check te doen van de technische levensduur van de gymzaal in Hoogwoud. Deze check is uitgevoerd. De gymzaal in Hoogwoud blijft de komende 25 jaar in stand, zolang deze goed onderhouden blijft. Daarbij dient de gymzaal nog op termijn verduurzaamd te worden.

Verdere toelichting

De kaders

De gemeenteraad heeft in juli 2019 de kaders vastgesteld voor het ontwerp en de ligging van het Kindcentrum. 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 voldeed al aan deze kaders. In het definitief ontwerp is het gebouw nog wat verder van de vijver gesitueerd. De bouwheer heeft zich maximaal ingespannen voor de omwonenden.

Jeugdbibliotheek

Aan de bouwheer is gevraagd om in het definitief ontwerp rekening te houden met een (eigen) afsluitbare ruimte van 50 m² voor de Stichting Jeugdbibliotheek Opmeer. In het voorlopig ontwerp was al rekening gehouden met een ruimte van 20 m² in de gedeelde ruimte van het onderwijs. Onlangs is onduidelijkheid ontstaan over deze 50 m². De bouwheer is uitgegaan van bruto vloeroppervlakte (gebruikelijk), de stichting gaat nu uit van netto vloeroppervlakte. Omgerekend komt de bruto vloeroppervlakte dan uit op 55 m². In overleg met de bouwheer is gebleken dat deze aanpassing realiseerbaar is.

Onvoorziene stijging van de bouwkosten

Zoals benoemd in de raadsinformatiebrief bij het voorlopig ontwerp in januari 2022, zijn de bouwkosten (onvoorzien) aanzienlijk 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. Ook in de afgelopen maanden blijkt er een nog sterkere indexatie door de oorlog in Oekraïne.

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 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 2021 uit van een indexatie van 4,9% en voor 2022 van een indexatie van 3,0%.

De bouwheer heeft naar aanleiding van deze ontwikkelingen een raming voor de stichtingskosten laten uitvoeren op basis van het definitief ontwerp. Uit deze raming blijkt dat de kosten naar verwachting € 6.630.582 zullen bedragen. Daarmee is de raming € 652.974 hoger dan de begrote stichtingskosten (van de gemeente en Berend Botje, rekening houdend met de hiervoor benoemde stijging van 2% per jaar) en daarnaast een eigen bijdrage van de schoolbesturen). In deze raming is rekening gehouden met de kosten van een mogelijke eigen ruimte voor de Jeugdbibliotheek Opmeer. Door de bouwheer is tijdens de presentatie van het voorlopig ontwerp een bedrag genoemd van € 80.000 - € 90.000. Dit is het extra bedrag omdat in het voorlopig ontwerp al rekening was gehouden met 20 m². Op basis van de huidige raming bedraagt het extra bedrag € 95.060.

Het financieel overzicht ziet er als volgt uit:

Beschikbaar/begroot is een bedrag van gemeente incl indexeringen 2%	€	4.459.113
Berend Botje inclusief indexeringen van 2%	€	1.329.952
Eigen bijdrage schoolbesturen	€	188.543
	€	<u>5.977.608</u>
Kostenraming	€	<u>6.630.582</u>
	verschil	€ 652.974

In de financiële ramingen is de beschikbaarstelling van het gemeentelijke krediet opgenomen zoals genoemd in de bouwheerovereenkomst.

Er zit een verschil van € 652.974 tussen wat is begroot en wat voor het DO is geraamd. Twee belangrijke verklaringen voor dit verschil zijn de (onvoorziene) hogere indexaties en de jeugdbibliotheek.

- Indexaties: In plaats van gemiddeld 2% is er over 2021 een indexatie van 4,9%. Verwacht wordt een prijsinflatie van 3% voor 2022. Deze indexatie zal ook voor de stichtingskosten van Berend Botje gelden.
- Jeugdbibliotheek: In het definitieve ontwerp is nu rekening gehouden met een ruimte van 50 m² bvo voor de jeugdbieb. Zoals benoemd dient de gemeenteraad hier nog een besluit over te nemen.

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'. Op vrijdag 29 april 2022 heeft hierover nog een gesprek plaatsgevonden met de bouwheer. Belangrijkste onderwerpen waren de totale investeringsraming, de investeringsraming voor de jeugdbieb en de gezamenlijke zorgen welke we hebben over ontwikkelingen in de bouwmarkt, stijgende bouwpreizen en de gevolgen daarvan voor het aanbestedingstraject.

Consequenties / Risicofactoren

Vanwege de huidige bouwmarkt moet rekening worden gehouden met hogere bouwpreizen. De aanbesteding moet worden afgewacht. Na de aanbesteding bepaalt de gemeenteraad of het benodigde aanvullende krediet wel of niet beschikbaar wordt gesteld.

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 besluit van het college. Aangezien het een besluit van het college is, wordt er ook een bericht geplaatst op www.opmeer.nl/ikc, samen met deze

raadsinformatiebrief. In overleg met communicatiemedewerkers van de gemeente en de bouwheer wordt verder gekeken op welke wijze de inwoners worden geïnformeerd in het verdere proces.

Hoogachtend,
namens Burgemeester en wethouders,

M.A.S. Winder
Gemeentesecretaris

G.J. van den Hengel
Burgemeester

Bijlagen

Geen.