

## Raadsvoorstel

|                       |   |                                                           |
|-----------------------|---|-----------------------------------------------------------|
| Onderwerp             | : | Aanbestedingsresultaten Nieuwbouw Huisvesting Molenlanden |
| Zaaknummer            | : | 1144657                                                   |
| Portefeuillehouder    | : | Wethouder Bram Visser                                     |
| Publicatieniveau      | : | Openbaar                                                  |
| Behandelend ambtenaar | : | Dick Verwoert                                             |

### Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. een extra budget beschikbaar te stellen van € 1.081.593,- om over te gaan tot gunning van de percelen 1 (bouwdeel) en 2 (installatietechnisch deel) aan de laagste inschrijvers ten behoeve van reactie van nieuwbouw huisvesting gemeente Molenlanden;
2. de hieruit voortvloeiende hogere kapitaallasten van € 24.500,- met ingang van 2024 in de meerjarenbegroting op te nemen.

### Inleiding

Recentelijk hebben wij geïnformeerd over de aanbestedingsresultaten voor de nieuwbouw van de binnen- en buitendienst van onze ambtelijke organisatie. Helaas hebben wij moeten constateren dat de nieuwbouw niet binnen het geraamde budget kan worden gerealiseerd.

Uitgangspunt voor de aanbesteding is geweest het selecteren van een aannemer voor het bouwtechnische en het installatietechnische deel op de laagste prijs. Bij beide biedingen valt deze echter buiten het totale raamwerk van de investeringsbudgetten die u beschikbaar heeft gesteld voor dit project.

Binnen het raamwerk van het totaal-investeringsbudget is voor perceel 1 een budget beschikbaar van € 5,4 mln (excl. risicotoeslag) en voor perceel 2 een budget van € 2,1 mln (excl. risicotoeslag). Voor perceel 1 (bouwdeel) is een inschrijvingssom ingediend van € 6,8 mln. Voor perceel 2 (installatietechnische deel) is een inschrijvingssom ingediend van € 2,5 mln. Dit betekent dat het aanbestedingsresultaat het beschikbare budget overschrijdt met € 1,8 mln.

In onze raadsinformatiebrief hebben reeds melding gemaakt van de forse prijsontwikkelingen waarmee we momenteel worden geconfronteerd. Deze waren niet te voorzien bij uw besluit in januari 2022 om een extra krediet beschikbaar te stellen vanwege de prijsontwikkelingen in de markt als gevolg van de coronapandemie. De oorlog in Oekraïne heeft, na de coronapandemie, helaas de kostenontwikkeling in de bouw opnieuw sterk opgedreven. De bouwsector dekt zich

noodgedwongen in door aanvullende clausules om risico's zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is de trend dat marktpartijen niet meer overgaan tot het maken van vaste prijsafspraken over inkoop van materialen, omdat leveranciers en onderaannemers dit niet doen.

De afgelopen weken is door de stuurgroep, projectteam en de laagste inschrijvers in nauwe samenwerking met de 'critical friend' alles in het werk gesteld om ons college en uw raad adequaat en gericht met beschrijving van de verschillende scenario's, subvarianten en consequenties te adviseren. Met de relatieve korte doorlooptijd die de Aanbestedingswet ons geeft, zijn wij van mening dat dit voorstel voldoende inzicht geeft in de dilemma's en de route om te komen tot de best mogelijke oplossing. Concreet wordt u voorgesteld om een extra budget beschikbaar te stellen van ruim 1 miljoen euro zodat gunning plaats kan vinden en tot realisatie over gegaan kan worden.

## Eerdere besluiten

Uw laatst genomen besluit dateert van januari 2022 en is een vervolg op uw besluitvorming van oktober 2020; de eerder door u genomen besluiten vanaf 2018 inzake dit dossier zijn niet opgenomen.

### Besluit oktober 2020

1. de voorlopige ontwerpen (VO's) van De Spil en nieuwbouw vast te stellen en in te stemmen met het verder uitwerken van de VO's tot definitieve ontwerpen (DO's) en technische ontwerpen (TO's);
2. een uitvoeringskrediet van 12.769.313,- (excl. Btw) beschikbaar te stellen om tot DO's, TO's te komen en de gebouwen te realiseren;
3. enkele toevoegingen te doen aan de projectscope van De Spil en hiervoor een maximum van €200.000,- (excl. Btw) extra uitvoeringskrediet ter beschikking te stellen;
4. de hiervoor benodigde dekking in de meerjarenbegroting 2022-2024 op te nemen.

### Besluit januari 2022

1. een extra budget beschikbaar te stellen van €1.264.000,- voor het programma huisvesting;
2. de hieruit voortvloeiende hogere kapitaallasten (€85.000,-) met ingang van 2024 in de meerjarenbegroting op te nemen.

## Beoogd effect

Een goede en toekomstbestendige huisvesting voor de gemeente Molenlanden.

## Argumenten

- 1.1. *Invulling kan worden gegeven aan het integraal programma voor huisvesting.*  
Het project nieuwbouw is een centraal onderdeel van het integrale programma huisvesting waar ook de projecten voor De Spil en de buitenruimte in zijn ondergebracht. De huisvesting dient als middel om de ambities van de gemeente zoals beschreven in de begroting waar te maken. Huisvesting is ook ondersteunend aan de gewenste integrale en persoonlijke manier van werken in Molenlanden. Daarnaast wordt modern en aantrekkelijk werkgeverschap nagestreefd met passende



huisvestingsfaciliteiten. De eerste gemaakte keuzes voor deze locaties zijn altijd in samenhang gemaakt vanuit de gedachte dat er een nieuwbouw locatie gerealiseerd zou worden. Deze samenhang nu loslaten heeft in onze ogen zeer grote consequenties op het vlak van bedrijfsvoering, continuïteit en het niet kunnen garanderen van een adequate gemeentelijke dienstverlening aan de samenleving. Voorgesteld wordt dan ook om een extra krediet beschikbaar te stellen, waarbij sprake is van relatief beperkte extra kapitaalslasten. Alternatieven hebben forse consequenties waarbij de eerdere planvorming met de overwegingen daarbij (o.a. als het gaat om toekomstbestendige huisvesting) dan wordt losgelaten. Door het college wordt dit niet wenselijk geacht.

*1.2 Het beschikbaar gestelde budget d.d. januari 2022 biedt onvoldoende ruimte om de prijsontwikkelingen en risico's op te vangen als gevolg van de Oekraïne-crisis .*

Om te kunnen gunnen is een extra investeringsbudget nodig van € 1.081.593,-. Hierbij zijn kostenbesparingen door optimalisaties reeds ingecalculeerd (zie 1.3).

*1.3 Er zijn optimalisaties gevonden om de overschrijding terug te dringen*

Na het bekend worden van de aanbestedingsresultaten is met de laagste inschrijvers overleg gevoerd om kostenbesparingen te kunnen doorvoeren. Dit heeft geleid tot optimalisaties in slimme inkoop en bouwtechniek. In de offerte van de aannemer zijn ook werkzaamheden opgenomen in de nabijheid van het gebouw die in het bestek voorzien waren in de buitenruimte. Deze zaken worden uit het bouwdeel gehaald. De kostenbesparing wordt op dit moment geraamd op € 506.000,-. Het grootste deel van de kostenbesparingen wordt gerealiseerd in perceel 1 (totaal bedrag € 450.000,-) deze zijn toegelicht in bijlage 3.

*1.4 Een risicotoeslag is opgenomen om onverhoopte verdere tegenvallers op te kunnen opvangen gedurende de realisatiefase*

Bij de aanbesteding is rekening gehouden met een risico-opslag van 5%. Dit is een in de markt gangbaar percentage geweest in de afgelopen jaren. Of dit voldoende is kan niemand voorspellen. Met de bouwer hebben we doorlopen welke mogelijkheden in de Molenlandense situatie passend zouden kunnen zijn om de risico's nog verder te kunnen beheersen. Beide inschrijvende partijen hebben de bereidheid schriftelijk bevestigd om gedurende de bouw binnen de kosten-kwaliteitsbalans een continu proces in te richten van optimalisatie om kostenreductie op detailniveau te realiseren en vooral ook het voorkomen van weer oplopende kosten.

*1.5 De huidige aanbestedingsprocedure van de nieuwbouw kan worden afgerond door definitieve gunning door ons college*

Bij definitieve gunning kan direct worden gestart met de realisatiefase.

*1.6 Aanbesteding openbare buitenruimte kan naar verwachting worden gerealiseerd binnen beschikbare budget*

De aanbesteding van de openbare buitenruimte staat gepland in de realisatiefase. Momenteel zijn de laatste kredietramingen beoordeeld aan de hand van de meest recente prijsontwikkelingen. Wij constateren voorsnog dat de kredietramingen zodanig zijn opgebouwd, dat met de huidige prijsontwikkelingen binnen het geraamde budget de inrichting van de openbare buitenruimte kan worden gerealiseerd.

1.7 *Er is een subsidiemogelijkheid voor klimaat adaptieve maatregelen*

Er kan op grond van de Tijdelijke Impulsregeling Klimaatadaptatie 2021–2027 een rijksbijdrage worden aangevraagd voor klimaat adaptieve-maatregelen. Er is vanuit de Impulsregeling 33% subsidie beschikbaar met een plafond voor onze gemeente van € 500.000,-. Daarbovenop is mogelijk ook nog subsidie te verwachten van Waterschap Rivierenland. De KA-maatregel moet te linken zijn aan hemelwateroverlast en uiterlijk in 2027 gereed en afgerekend zijn. Bij doorgaan van dit project zal deze bijdrage door ons worden aangevraagd. De eventueel te verkrijgen subsidie heeft geen budgettair effect op voorliggend voorstel maar hangt samen met de inrichting van de buitenruimte

2.1 *De kapitaallasten van ca. € 24.500 vallen relatief laag uit doordat het extra gevraagde budget wordt ingezet voor bouwkundige investeringen.*

Dit type investeringen wordt afgeschreven over een periode van 50 jaar. Daarnaast wordt voor 2022 nog een relatief lage rekenrente gehanteerd. In de meerjaren begroting is geen dekking voor deze kosten en zullen derhalve met ingang van 2024 opgenomen moeten worden.

## Kanttekeningen

1.1 *Het project heeft een langere doorlooptijd.*

De vertraging die nu is ontstaan is als gevolg van uitstel gunning en de noodzakelijke besluitvorming in uw raad veroorzaakt een langere doorlooptijd. Bij gunning kan de planning worden opgemaakt en weer voortgang gemaakt worden. De langere doorlooptijd wordt ingeschat op enkele maanden.

1.2 *Het ontwerp kan verder aangepast worden om het binnen budget te krijgen.*

Het is in theorie altijd mogelijk om een ontwerp zodanig aan te passen dat het binnen het budget past. De eerdere conclusie van het integrale ontwerpteam is echter dat het door u vastgestelde kader, het Programma van Eisen, dan losgelaten dient te worden. Dat komt omdat in eerdere fases reeds veel optimalisaties hebben plaatsgevonden en daarmee de 'lucht' uit het ontwerp is. Om het ontwerp binnen het huidige door u vastgestelde budget te krijgen, dient in hoofdzaak daarom het aantal vierkante meters terug te worden gedrongen. Hiermee neemt ook het aantal werkplekken, overlegruimtes en ontmoetingsruimtes af.

Zoals door ons al eerder aangegeven, moet bij een wezenlijke wijziging van het ontwerp de lopende aanbesteding stopgezet worden, omdat het plan dan significant afwijkt van wat er bij de start van de aanbesteding is meegegeven als bouwopgave.

De kans bestaat dat de huidige inschrijvers zich niet opnieuw inschrijven bij een nieuwe aanbesteding. Daarbij is het de vraag hoe reëel het is om in de huidige markt, binnen het huidige budget, met een nieuw ontwerptraject een passende werklocatie te realiseren.

Aanpassingen van het ontwerp om dit binnen budget te krijgen is dus mogelijk, maar dan dient eerst een nieuw Programma van Eisen te worden opgesteld of fundamenteel te worden aangepast. Daarnaast zal een groot deel van het ontwerpproces opnieuw doorlopen moeten worden. Met beide processen is veel tijd en geld gemoeid waarvoor



tevens extra budget benodigd is. Bovendien is het maar de vraag is of de gewenste kosteneffectieve besparingen kunnen worden gehaald gezien alle hiervoor gememoreerde onzekerheden in de markt. Het betekent sowieso snijden in eigen vlees.

1.3 *Alternatieven zijn onderzocht maar worden alles afwegend niet wenselijk geacht*  
Hoofdalternatief is intrekken van de aanbesteding. De volgende subvarianten zijn hierbij onderzocht:

- A.1. terugvallen op de zogenaamde nul-variant en toewerken naar een permanente huisvestingsoplossing op de bestaande locaties
- A.2. het project tijdelijk on hold zetten en de huidige huisvesting met strikt noodzakelijke aanpassingen tijdelijk blijven gebruiken
- A.3. een andere vorm van huisvesting zoeken in de kantorenmarkt

Het intrekken van de aanbesteding voor de nieuwbouw zal om herijking vragen van de andere projecten binnen het programma huisvesting. Formeel juridisch is intrekking van de aanbesteding mogelijk wel dienen hierbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de algemene beginselen van aanbestedingsrecht (waaronder mede begrepen de precontractuele goede trouw) in acht genomen te worden. Onderstaand de belangrijkste kernoverwegingen / aspecten om niet over te gaan op een van de alternatieven, tevens is als bijlage toegevoegd een notitie die ingaat op de financiële aspecten van de zogenaamde nul-variant:

*A1.1 Terugvallen op de nul-variant betekent dat de huisvesting van de gemeentelijke organisatie (binnen –en buitendienst) zal worden gecontinueerd op de huidige in gebruik zijnde locaties in Hoornaar (binnendienst) en Nieuw-Lekkerland en Groot Ammers(buitendienst).*

De renovatie van De Spil in Bleskensgraaf wordt hierbij wel uitgevoerd zoals beoogd en is inmiddels in de uitvoeringsfase. De beoogde integraliteit van huisvesting wordt hiermee niet gerealiseerd. Uitgangspunt in het Programma van Eisen is dat de frontoffice van onze publieksfuncties in De Spil wordt ondergebracht. De front- en backoffice activiteiten zijn nauw met elkaar verweven. Om onze dienstverlening zo optimaal mogelijk te kunnen inrichten, is er voor gekozen om de front- en backoffice dicht bij elkaar in de organisatie te hebben. Het uit elkaar trekken van beide onderdelen gaat ten koste van de efficiëntie van deze bedrijfsprocessen en is onwenselijk.

*A1.2 Investerings- en exploitatielasten op basis van voortgezet gebruik van de huidige locaties zullen navenant stijgen als gevolg van de prijsontwikkelingen in de markt.*

Met de uitgangspunten van de variantenstudie uit voorjaar 2020 zijn de exploitatielasten voor het voortzetten van de huisvesting in Hoornaar in beeld gebracht aan de hand van de beschreven uitgangspunten. Het resultaat uit 2020 is op de aspecten indexatie van de bouwkosten en prijsstijgingen tot einde werk (2023) aangepast. De jaarlijkse exploitatielasten voor de nul-variant worden daarmee ingeschat



op ruim € 1,1 mln<sup>1</sup>. Reeds gemaakte voorbereidingskosten zullen moeten worden afgeschreven. Vooralsnog worden deze kosten geraamd op ca € 1,5 miljoen<sup>3</sup>

#### *A1.3 Voortgezet gebruik van de huidige locaties vergen noodzakelijke bouwkundige aanpassingen aan de bestaande behuizing*

Dit me ede om te voldoen aan de wettelijk verplichte energielabel C kwalificatie. Dit creëert ook een investeringsvraag.

#### *A1.4 Het huurcontract voor de locatie Groot-Ammers eindig per 30 september 2024*

De verhuurder heeft aangegeven niet open te staan voor verlenging van de verhuur van de kantoorruimte vanwege de eigen gebruiksbehoefte. Dat betekent dat in de nul-variant gerekend moet worden op een toevoeging van semi-permanente kantoorruimte met de daarbij horende extra investerings- en exploitatielasten.

#### *A2.1 Terugvallen op tijdelijk on hold zetten betekent dat ook in die situatie bouwkundige aanpassingen aan de bestaande behuizing noodzakelijk zijn met dito investeringslasten.*

Di mede om te voldoen aan de wettelijke verplichte energielabel C kwalificatie.

#### *A2.2. Geen enkele garantie dat het in de toekomst goedkoper kan*

Na het on hold zetten zal een proces van herontwerp dienen plaats te vinden. Daarbij is het uiteraard maar de vraag of een goedkoper ontwerp (minder PvE) per saldo, dus na vertraging en afschrijven van een deel van de kosten, goedkoper is. De ervaring leert dat bij normalisering van de markt de prijzen zich niet zullen herstellen naar het 'oude' niveau.

#### *A3.1 Er zijn niet zomaar alternatieve bestaande kantoorruimtes beschikbaar*

Binnen het grondgebied van de gemeente Molenlanden is zowel op huur- als koopbasis op dit moment geen kantoorruimte beschikbaar voor het onderbrengen van de gemeentelijke organisatie in de door ons gewenste omvang. Daarbij leert dat kantoorruimte van dergelijke omvang binnen de gemeente schaars zijn en maar zeer sporadisch op de markt komen.

#### *A(overall) Kiezen voor alternatief heeft financiële consequenties.*

De kosten die voortvloeien uit het intrekken van de aanbesteding zijn op dit moment nog niet cq. lastig te bepalen en zijn afhankelijk van de keuzes die gemaakt worden. Als wordt gekeken naar de nieuwbouwlocatie en de grondkosten die daar tot op heden voor gemaakt zijn geeft dat het volgende beeld:

- Voorbereidingskredieten                      € 350.000 (ingezet voor het tot stand komen van het programma)
- Inzet ambtelijke uren                              € 400.000 (inzet personeel waaronder project- en programma management)

<sup>1</sup> Ter illustratie het verschil tussen bouwkundige en installatietechnische investeringen. De installaties binnen de gebouwontwikkeling worden over een periode van 15 jaar afgeschreven waardoor deze voor veel hogere kapitaallasten zal zorgen.

<sup>2</sup> De exploitatielasten van De Spil en andere locaties zijn ook onderdeel van dit bedrag van 1,1 mln

<sup>3</sup> In de nul-variant wordt De Spil wel gerealiseerd zoals dat nu voorzien is. De voorbereidingskosten van dat project hoeven niet te worden afgeschreven



- Grondverwerving € 518.000
- Onderzoeken buitenruimte € 50.000
- Advieskosten nieuwbouw € 850.000 (inzet ontwerpteam en projectmanagement)

Totaal circa 2,2 miljoen incl. de grondverwerving. De grond kan worden herbestemd waardoor per saldo tenminste 1,5 miljoen verloren gaat.

### Extra toelichting op de kosten

Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2.

### Communicatie

Na uw besluit worden de inschrijvers van de aanbesteding van de nieuwbouw door ons college geïnformeerd over het al dan niet gunnen van de inschrijvingen.

### Vervolgstappen

Indien de raad positief besluit en het extra budget verstrekt, worden de volgende stappen doorlopen:

- Vervolgfase van de aanbesteding nieuwbouw wordt opgestart.
- De opdracht wordt gegund aan de laagste inschrijvers
- Start bouw tweede helft 2022<sup>4</sup>.
- Verwachting oplevering voorjaar 2024.

Tussentijds wordt u geïnformeerd over de voortgang

### Bijlagen

1. Memo nul-variant TwynstraGudde
2. Planeconomische aspecten
3. Lijst van optimalisaties deel 1 (bouwdeel)

---

<sup>4</sup> Bij een positief besluit van de raad voor de zomer, zal door ons college direct tot gunning worden overgegaan en zal de bouwvoorbereidingsfase van start gaan.



## Raadsbesluit

**Onderwerp** : Budgetaanvraag Programma Huisvesting  
Molenlanden  
**Zaaknummer** : 1144657  
**Portefeuillehouder** : Wethouder Bram Visser

### De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

### Besluit:

1. een extra budget beschikbaar te stellen van € 1.081.593,- om over te gaan tot gunning van de percelen 1 (bouwdeel) en 2 (installatietechnisch deel) aan de laagste inschrijvers ten behoeve van reactie van nieuwbouw huisvesting gemeente Molenlanden;
2. de hieruit voortvloeiende hogere kapitaallasten van € 24.500,- met ingang van 2024 in de meerjarenbegroting op te nemen.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 5 juli 2022.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

