

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Opdracht i.k.v. aanbesteding renovatie Polstraat

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 14-06-2022
Notanummer : 2022-538
Datum : 14-06-2022
Programma : 08-Meedoen
Portefeuillehouder : Wethouder Verhaar,

Bijlage(n) :

Parafering

09-06-2022: Programmamanager Meedoen (Welzijn, Zorg en Sport)09-06-2022: Wethouder

Agendering

* 09-06-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

* 09-06-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 14-06-2022

Besluit

1. Opdracht te verlenen voor de uitvoering van de renovatiewerkzaamheden voor Polstraat 8-10
2. De prijsindexering die is opgenomen in de nieuwe offertes - te weten € 310.000 inclusief BTW - te dekken uit het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang
3. Voor de reeds gerealiseerde gemeentelijke projectkosten van €125.000 het krediet te verhogen met €85.000 en dit te dekken uit de kostprijsdekkende huur, een aanvullende putting te doen van €12.000 uit de reserve groot onderhoud en € 28.000 te dekken uit het budget maatschappelijke opvang algemeen lokaal
4. De extra kosten als gevolg van het recent ontstane zinkgat te dekken binnen de vastgoedbegroting
5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad
6. De begroting te wijzigen op basis van het collegebesluit en de wijziging mee te nemen in de tweede kwartaalrapportage

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de memo gelet op artikel 5.1 Woo, o.b.v. de onderhandelingspositie van de gemeente

Inleiding

Op 25 mei 2022 heeft de raad een besluit genomen op basis van het aanbestedingsresultaat voor de renovatie van Polstraat 8-10. Daarmee heeft de raad ingestemd met de overschrijding van de eerder beschikbaar gestelde middelen en de wijze waarop deze overschrijding is gedekt. De raad had over deze middelen al eerder een besluit genomen op 17 februari 2021 op basis van de voorlopige investeringsraming. Over het recente raadsbesluit zijn de aannemers

geinformeerd en hebben zij - als gevolg van het overschrijden van de gestanddoeningstermijn van de oorspronkelijke offerte - een nieuwe offerte bij de gemeente ingediend, waarin de kosten zijn geïndexeerd op basis van de huidige bouwkostenstijgingen. Deze hogere kosten waren al voorzien, maar waren in het raadsvoorstel lager ingeschat. Oorzaak is dat de aannemers ook een extra indexatie hebben meegenomen gedurende de uitvoering vanwege onzekerheid in de levering van onderaannemers. Nu bekend is wat deze kosten zijn, vragen wij aan het college om een besluit te nemen over de dekking. Met dit collegebesluit kan de aannemer worden gecontracteerd op basis van het raadsbesluit en wordt er naar dekking binnen de programmabegroting gezocht. Daarnaast zijn er recent grote zinkgaten ontstaan aan de achterzijde van het pand. Dit leidt tot aanvullende kosten. Tot slot is uit een extra interne controle gebleken dat een deel van de gerealiseerde gemeentelijke projectkosten niet waren meegenomen. Dat wordt met dit voorstel gecorrigeerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit collegebesluit kan de renovatie van Polstraat 8-10 worden uitgevoerd. Deze renovatie is urgent en noodzakelijk vanwege de huidige staat van de panden. De renovatie is in het belang van de huisvesting van een kwetsbare doelgroep, waarvoor de gemeente verantwoordelijkheid draagt voor de daar geboden maatschappelijke ondersteuning en zorg.

Kader

- * Raadsbesluit Aanbestedingsresultaat renovatie Polstraat 8-10 d.d. 25 mei 2022 (2022-313)
- * Raadsbesluit Renovatie Polstraat 8-10 d.d. 17 februari 2021 (2020-1367)
- * Wet maatschappelijke ondersteuning 2015
- * Beheerplan Groot Onderhoud Vastgoed 2018-2021
- * Kadernota Vastgoed (2015)
- * Collegebesluit Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (9 februari 2021)
- * Raadstafel wensen en bedenkingen Beleidsuitgangspunten Vastgoedbeleid (10 maart 2021)
- * Doorontwikkeling vastgoedbeleid: vaststellen financiële uitgangspunten, implementatiestrategie en begrotingsregels (21 december 2022)
- * Gemeentelijke control richtlijn 1-2-3- in control

Betrokken partijen en participatie

- * De te contracteren partijen voor de bouwwerkzaamheden en de installatiewerkzaamheden; het gaat hier om 2 afzonderlijke opdrachten o.b.v. de aanbestedingsprocedure.
- * Het regionaal bestuurlijk overleg beschermd wonen en maatschappelijke opvang: dit overleg heeft op 24 maart 2022 ingestemd met de aangepaste kostprijsdekkende huur ad. € 257.433, de betreffende aanbieders te compenseren via regionale subsidie voor de meerkosten van deze kostprijsdekkende huur (na aanbestedingsresultaat) en geen bezwaar te hebben tegen het voornemen van de gemeente Deventer om voor een deel van de overschrijding (ad. € 506.635) van de investeringskosten aan het pand te putten uit het Deventer-deel van de vrijval vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang.
- * Zorgaanbieders IrisZorg en Tactus: de maatschappelijke opvangfuncties van deze instellingen zijn gehuisvest in de Polstraat 8-10. De gemeente heeft de afspraken over de renovatie vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst die in januari 2022 door de bestuurders van Gemeente, IrisZorg en Tactus is ondertekend.

* De belangenvereniging Polstraat e.o.: zij worden regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken van de renovatie, waaronder over de voorbereidende werkzaamheden. Wanneer het contract is getekend zal de aannemer de belangenvereniging en omwonenden informeren over de uitvoering van de renovatie werkzaamheden (omgevingsmanagement).

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * De raad heeft een besluit genomen over het beschikbaar stellen van de middelen als gevolg van de overschrijding van het aanbestedingsresultaat en de dekking als gevolg van de overschrijding van de gestanddoeningstermijn (2022-313)
- * De aanbestedingsprocedure is zorgvuldig doorlopen en er is dekking vanuit het regionale programma en het MJOP. Gezien de huidige marktontwikkelingen zal nog langer uitstel of een nieuwe aanbesteding eerder leiden tot nog hogere bouwkosten of - vanwege de grote vraag - geen aanbiedingen opleveren.
- * Door in te stemmen met de gewijzigde offerte ten aanzien van de indexering is het risico om tijdens de uitvoering met prijsstijgingen geconfronteerd te worden beperkt.
- * Het is voor het behoud van het (monumentale) pand noodzakelijk om snel te starten met de renovatie; het pand is in slechte staat en uitstel van herstelwerkzaamheden zal de situatie alleen maar verslechteren.
- * Ongeacht de toekomstige functie is een grondige renovatie van het pand noodzakelijk.
- * Het is vanwege de continuïteit van de opvangvoorzieningen niet wenselijk om te zoeken naar andere huisvestingsmogelijkheden; gezien eerdere locatieverkenningen levert dit vrijwel niets op en zal alsnog tijdelijke huisvesting nodig zijn voor de maatschappelijke opvang en verslavingszorg.

Tegen:

- * De overschrijding op de offerte is hoger dan ingeschat als gevolg van de indexering op basis van de huidige extreem forse bouwkostenstijgingen. Dat kan de vraag met zich meebrengen of er toch niet beter naar een andere locatie kan worden gezocht. Gezien huidige marktontwikkelingen is het niet de verwachting dat er dan een locatie kan worden gevonden die beschikbaar en voordeliger is. Dit brengt bovendien veel maatschappelijke onrust met zich mee. Daarnaast zullen reeds gemaakte kosten afgeboekt moeten worden en is er een risico dat de kosten voor een nieuwe locatie hoger zullen uitvallen.
- * Met dit besluit wordt opdracht gegeven aan de aannemer. Gezien de huidige gespannen marktomstandigheden heeft dit geleid tot hogere kosten dan waar vanuit is gegaan.
- * In de huidige marktsituatie lopen we ook in dit project het risico op alsmaar stijgende bouwkosten; met het tekenen van het contract met de aannemers beperken we dit risico en kunnen de bouwkosten binnen de perken blijven. Mocht dit gedurende de renovatie toch anders worden (voor- of nadelen), zullen we de raad informeren.

Financiële consequenties en dekking

Met het raadsbesluit van 25 mei is besloten het risico op hogere kosten van € 310.000 als gevolg van overschrijding van de gestanddoeningstermijn te dekken uit het restant van de vrijval 2020 vanuit de regionale reserve beschermd wonen en maatschappelijke opvang Deventer-deel en mee te nemen in de tweede kwartaalrapportage. De offerte van de aannemer komt echter hoger uit, waardoor het Deventer-deel 2020 van deze vrijval niet volledig het tekort kan dekken. Daarom zullen we kijken of het resterende deel kan worden gedekt uit het te

verwachten Deventer-deel van de vrijval 2021 vanuit deze regionale reserve.

Uit een extra interne controle is gebleken dat reeds gerealiseerde gemeentelijke projectkosten van €125.000 niet zijn meegenomen. Voorstel is deze kosten alsnog mee te nemen en evenredig te verdelen over de oorspronkelijke dekkingsmiddelen. Dit betekent een verhoging van het krediet van €85.000 dat gedekt wordt door een hogere kostprijsdekkende huur van ongeveer €4.000, een aanvullende putting uit de reserve groot onderhoud van €12.000 en dekking uit het budget maatschappelijke opvang algemeen lokaal voor een bedrag van €28.000.

Daarnaast zijn al gedurende een langere periode aan de achterzijde, in de binnentuin, kleine zinkgaten opgetreden. Deze konden voorheen relatief eenvoudig hersteld worden. Inmiddels is recent sprake van grotere zinkgaten en verzakkingen. Uit nader onderzoek is gebleken dat er onder de grond en het pand verschillende holle ruimtes (beerputten, waterputten) aanwezig zijn. De locatie ligt op een oude stadsmuur waar vroeger een historisch riool heeft gelegen. Voor onderzoek en tijdelijke oplossingen is inmiddels circa € 20.000 aan kosten gemaakt. Oplossing voor definitief herstel is het stabiliseren van de ondergrond door het injecteren van de grond met een groutmengsel. Er is inmiddels een offerte opgevraagd. De kosten zijn op moment van schrijven nog niet bekend.

De wijziging in de begroting als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen wordt meegenomen in de tweede kwartaalrapportage.

Openbaarmaking en communicatie

De nota en het besluit openbaar te maken behalve de vertrouwelijke memo.

Aanpak en uitvoering

Na dit collegebesluit wordt het contract met de aannemers ondertekend.

Op projectniveau heeft er onderhandeling plaatsgevonden over de nieuwe offerte; dit heeft niet geleid tot wijzigingen.

De gemeentelijke control richtlijn is in de voorbereiding tot aan de uitvoering in acht genomen en wordt ook tijdens de uitvoering gehanteerd.

De concerncontroller voert een controle uit op het project.