

Nacalculatie 2020

Gemeente Groningen



IKC Borgman Ebbinge Openbaar Onderwijs Groningen



Directie
Datum

: Vastgoedbedrijf
: 9 oktober 2020

Inhoudsopgave

- 1 Projectbeschrijving
- 2 Kredietbesluiten met dekkingsvoorstellen
- 3 Tijdsplanning krediet
- 4 Aanbestedingsprocedure
- 5 Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering
- 6 Totale definitieve kosten
- 7 Verschillenanalyse
- 8 Eigendom
- 9 Fiscale aspecten
- 10 Administratieve afhandeling

BIJLAGE FOTO'S

1. Projectbeschrijving

In november 2015 heeft u besloten om een krediet beschikbaar te stellen voor planontwikkeling van nieuwbouw op het Ebbingekwartier als vervanging van een tweetal scholen. Het betrof de vorming van een IKC (geïntegreerde scholing en opvang) voor de doelgroep 0-12 jaar. De toen gehanteerde planning (oplevering en ingebruikname) ging uit van de zomer van 2018.

Na de architectenselectie heeft de gemeente het bouwheerschap overgenomen en is daarmee integraal verantwoordelijk voor de realisatie van de nieuwbouw. Rond de zomer van 2016 is besloten dat de opvang van 0-4 separaat zou worden ondergebracht in de plint van het aanpalende bouwblokje (Ontwikkeling van AM; appartementen aan Boterdiep en Kolendrift). De redenen hiervoor waren de relatief kleine kavel voor het IKC en een betere bereikbaarheid voor de kinderopvang. In de plannen zijn de school + buitenschoolse opvang en de kinderopvang fysiek aan elkaar gekoppeld en zijn ook de buitenspeel terreinen aan elkaar gekoppeld.

De planvorming was uitdagend. Een binnenstedelijk ontwerp met hoge ambities in een tijd waarin de bouwkosten door het plafond gaan. Maar op 10 juli 2020 is de oplevering een feit en hebben de kinderen sinds dit schooljaar een prachtig nieuw gebouw in gebruik.

Een plek in het Ebbingekwartier op de hoek van de Kolendrift en de Langestraat, midden in de stad. Met een natuurlijk en groen schoolplein, waar de kinderen veilig kunnen spelen en ontdekken. Maar ook een plek zonder eigen parkeervoorziening en kiss&ride strook.

Het gebouw is ontworpen door LIAG architecten, waarbij het constructief advies voor aardbevingsbestendig bouwen is gedaan door ingenieursbureau abtWassenaar. De NAM heeft 316.000,- voor meerkosten aardbevingsbestendig bouwen bijgedragen. Het gebouw is energieneutraal ontwikkeld, mede daarom is er een aansluiting gerealiseerd op het warmtenet van Warmtestad. We leveren daarmee een bijdrage aan de ambitie van de gemeente Groningen om in 2035 energieneutraal te zijn. Het schoolplein is naar ontwerp van Merijn Vrij en mede mogelijk gemaakt door een extra bijdrage vanuit het gebiedsteam centrum en groene schoolpleinen. De bouw is uitgevoerd door aannemers Van Wijnen (bouwkundig) en ITBB (installaties).

De ambitie van het schoolbestuur om de ruimte efficiënt te gebruiken is vertaald in een ontwerp met groepsruimten en leerpleinen. Hiermee worden verkeersruimten (gangen) ingezet als verblijfsruimte. De school heeft een totale vloeroppervlakte van 2.413 m². Het IKC is tot stand gekomen in een samenwerking tussen Openbaar Onderwijs Groningen en kinderopvang SKSG. Kinderen van 0 tot 13 jaar kunnen terecht in het IKC Borgman Ebbinge.

De aanneemovereenkomsten zijn op 30-1-2019 formeel getekend voor een bedrag van €3.433.000,-- exclusief BTW met Van Wijnen en €1.018.200,-- exclusief BTW met ITBB. Het ontwerpteam, bestaande uit een architect, constructeur en installatieadviseur is begin 2016 aanbesteed door het schoolbestuur. De opdracht is uitgezet als Total Engineering. Dit betreft een opdracht waarbij de architectonische, constructieve, installatietechnische en bouwfysische ontwerpadviesdiensten in één contract wordt ondergebracht. Deze aanbesteding is gewonnen door architectenbureau LIAG uit Den Haag.

Naast het voorgaande zijn ook de volgende partijen betrokken geweest bij het ontwerp en/of de uitvoering;

Ontwerp groen schoolplein:	Merijn Vrij
Uitvoering groen schoolplein:	Dolmans Landscaping
Seismisch ontwerp:	abtWassenaar
Directievoering:	Prins Bouw en Ontwikkeling
Toezicht bouwkundig:	Reinier Heijs – de Bouwmanager
Toezicht installaties:	Winkelman Engineering & Consultancy

5. Moment van gereedkomen, ingebruikneming en oplevering

De school is op 17 augustus 2020 in gebruik genomen. Niet alle restpunten konden in de zomervakantie worden afgerond. De steenstrips aan de buitengevel zijn esthetisch nog niet akkoord, er wordt gezocht naar een oplossing.

De officiële opening was gepland op 5 oktober 2020. Maar deze is in verband met de beperkende maatregelen t.a.v. het corona virus uitgesteld. Afhankelijk van de toekomstige maatregelen zal gekeken worden of een nieuwe datum of andere vorm mogelijk is.

6. Baten en lasten verantwoord in het project

	Begroot	Boekwaarde 30/9/20	Nog te realiseren	Totaal	Verschil
Kosten					
Bouwkosten	5.754.678	5.564.173	337.316	5.901.489	-146.811
Advieskosten/directiekosten	804.608	1.038.856	23.595	1.062.451	-257.843
Bijkomende kosten	242.245	100.959	156.090	257.049	-14.804
Grondkosten	900.000	874.050	0	874.050	25.950
Extra kosten	38.275		0	0	38.275
	<u>7.739.806</u>	<u>7.578.037</u>	<u>517.001</u>	<u>8.095.039</u>	<u>-355.233</u>
Dekking					
Totale kosten	7.739.806	7.578.037	517.001	8.095.039	-355.233
Af					
Bijdrage derden: Nam	350.000	0	316.550	316.550	33.450
Bijdrage derden; SKSG	25.000	25.000		25.000	0
	<u>375.000</u>	<u>25.000</u>	<u>316.550</u>	<u>341.550</u>	<u>33.450</u>
Te dekken uit kapitaallasten	<u>7.364.806</u>	<u>7.553.037</u>	<u>200.451</u>	<u>7.753.489</u>	<u>-388.683</u>

Begrote exploitatielasten*	325.000
Verwachte exploitatielasten	<u>304.200</u>
Verschil	<u><u>20.800</u></u>

* Kosten van rente, afschrijving, verzekering, waterschapslasten
 Geschatte restwaarde is € 1.100.000

7. Verschillenanalyse

De gemeente Groningen heeft de raming en de uiteindelijke projectbegroting in een vroegtijdig stadium opgesteld. Voor mogelijke risico's en onzekerheden in het project is bij het opstellen van de projectbegroting een onvoorzien van € 150.000 in de bouwkosten meegenomen. De totale omvang van de kosten bedraagt € 8.095.339. Dit is € 355.433 hoger dan vooraf is geraamd.

De afwijkingen zijn als volgt te verklaren.

1. extra meerwerk van de adviseurs (architect, engineering en projectmanagement) door een langer ontwerptraject van € 257.843,-- (extra kosten in verband een studie voor een fietsenkelder, een kas op het dak, aanvullende eisen vanuit welstand en tijdens uitvoering de fundering moeten aanpassen door wijziging in belendend perceel)
2. hogere kosten voor aansluitkosten Warmtestad van ca. € 56.000,-- (door de vertraging in het ontwerp heeft Warmtestad hogere aansluitkosten moeten rekenen)
3. en extra meerwerk in de uitvoering van ca. € 146.811,-- (door slechtere grond dan aangenomen, extra sanering, paalsysteem en aanpassing fundering)
4. lagere toekenning van de NAM van € 33.450 (aardbevingsbestendig maken)

De kapitaal- en zakelijke lasten van het project worden gedekt uit een bijdrage van derden (NAM en kinderopvang), en het programma onderwijs; budget onderwijshuisvesting 3.1.4. De bijdrage van de NAM bedraagt € 316.550. Dit is € 33.450 lager dan aanvankelijk was geraamd. Bij de budgetraming zijn is uitgegaan van de maatwerkregeling. Bij vaststelling van de NAM bijdrage is door de NAM de percentageregeling over de bouwsom toegepast. Dit heeft ertoe geleid dat de bijdrage lager is geworden. Conform de BBV voorschriften zal de bijdrage van derden in mindering gebracht worden op de investeringsom.

Uit het programma Onderwijs; budget onderwijshuisvesting 3.1.4 is € 325.000 beschikbaar gesteld voor de dekking van de kosten rente, afschrijving, zakelijke lasten. De extra benodigde kapitaallasten (€ 10.400) kunnen wordt gedekt uit dit budget. Dit is mogelijk omdat de begrote rentelasten en zakelijke lasten lager zijn aanvankelijk was geraamd. De lagere lasten worden veroorzaakt door een daling van het Rente Omslag Percentage (ROP) en doordat de toepassing van de vrijstelling van onroerende zaakbelasting op basisscholen.

8. Fiscale aspecten (BTW verrekening)

Op de Borgmanschool is de onderwijsvrijstelling van toepassing. Dit betekent dat de kosten van omzetbelasting voor 100% zijn meegenomen in de stichtingskosten.

9. Eigendom

De school wordt na het afronden van de restpunten overgedragen aan het schoolbestuur. Dit wordt vastgelegd in het kadaster via een notariële akte.

10. Administratieve afhandeling

T.b.v. de afsluiting van het complex dienen de volgende administratieve handelingen danwel werkzaamheden te worden uitgevoerd:

- 1) Afwikkeling nog te maken kosten ad € 517.001 te weten
 - Advieskosten (m.n. architect) € 23.595
 - Verrekening met Warmtestad € 156.090
 - Afrekening met aannemer € 295.752
 - Afrekeningen met overige leveranciers € 91.564
 - Verrekening van kosten met gebiedsteam - € 50.000

- 2) De bijdrage van de NAM inboeken
- 3) Verwerken raadsbesluit
- 4) Administratief afsluiten van het complex.

BIJLAGE FOTO'S

