

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Aanbesteding verbouwing Oude Bibliotheek
Aanleiding	: Resultaten "vervolg" aanbesteding
Datum	: 24 augustus 2021
Portefeuillehouder	: C.W.M. Jongmans
Schrijver	: Gerard van Andel

Geachte leden van de gemeenteraad,

U ontvangt deze raadsinformatiebrief om u te informeren over de voortgang in het proces van (de 2^e) aanbesteding van de werkzaamheden ten behoeve van de verbouwing van de Oude Bibliotheek voor het realiseren van één Centrale Toegang in ons dorp; hét centrale punt waar iedere Alblasserdammer van 0 tot 100+ jaar terecht kan met vragen op het gebied van welzijn, zorg en (inkomens) ondersteuning. Inzet is om uiterlijk voorjaar 2022 de Oude Bibliotheek in gebruik te nemen als centrale toegang.

In de commissievergadering bestuur en samenleving van 18 mei 2021 en raadsvergadering van 25 mei 2021 bent u per raadsmemo geïnformeerd over het verloop van (de 1^e) meervoudig onderhandse aanbesteding. In de vergadering van uw raad van 25 mei 2021 is op basis van een aanvullend memo u toegezegd, u over de uitkomsten van de 2^e aanbesteding te informeren zodra deze aanbesteding is afgerond.

Inmiddels heeft ook deze aanbesteding duidelijkheid gebracht over de omvang van de kosten en de inpasbaarheid daarvan in het beschikbare budget. Alvorens hier verder op in te gaan, menen wij er goed aan te doen het procesverloop kort aan u te schetsen.

Op 16 februari 2021 heeft u besloten een bouwkrediet beschikbaar te stellen van € 825.000,- als aanvulling op het in december 2019 beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van € 150.000,- . Hiermee komt het totale bouwkrediet uit op € 975.000,-.

Naar aanleiding van het tijdens deze vergadering door de CDA-fractie voorgestelde onderzoek naar bouwkundige alternatieven, die mogelijk tot een besparing in de bouwkosten zouden kunnen leiden, is met zowel installateur als architect de haalbaarheid van deze voorstellen onderzocht. In ons eerder genoemde memo hebben wij u onze bevindingen hieromtrent gemeld.

Uit de daarna volgende aanbesteding is gebleken dat geen van de aangeschreven bedrijven de mogelijkheid zag om het ontwerp te realiseren binnen het beschikbare budget. De biedingen overstegen ruimschoots het beschikbare budget, waardoor deze aanbesteding als mislukt beschouwd mocht worden. Hiervan bent u in mei 2021 via een raadsmemo op de hoogte gesteld (bijlagen 1 en 2).

Op basis van deze uitkomst is andermaal met installatieadviesbureau en architect gezocht naar een aanpassing van het ontwerp dat wel past binnen de beschikbare financiële ruimte. Hieruit volgend is er een nieuwe aanbesteding uitgeschreven die zou leiden tot de keuze van een inschrijver, waarmee dan een bouwteamovereenkomst zou kunnen worden gesloten. Op basis van een aantal criteria is een aannemer geselecteerd die bereid is om in bouwteamverband te zoeken naar mogelijkheden om het plan haalbaar te maken met als uitgangspunten het programma van eisen, het ontwerp van de architect en het beschikbare budget. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een aanbieding die lager is dan de biedingen in de 1^e ronde, maar wel uitgaat van een veel soberder uitvoering.

Deze overeenkomst is op 23 juni jl. getekend. Vervolgens is met de betreffende inschrijver c.q. bouwteampartner een traject ingegaan en is eerst beoordeeld welke versoeringen van de inschrijving door deze bouwteampartner (de inschrijvers werden gevraagd om zelf ook hierin tijdens de aanbesteding al initiatief te nemen en te laten zien) in functionele zin voldoende haalbaar waren.

Daarna is enerzijds beoordeeld of de bouwkundige aanpassingen, zoals verwoord in uw raadsvergadering van 16 februari 2021, haalbaar zijn in de zin van functionaliteit en financiële

consequenties en anderzijds is ook met elkaar diepgaand gekeken naar andere mogelijke ontwerpversoberingen en –aanpassingen (zie bijlage 3).

Het onderhandelingsresultaat heeft niet geleid tot een bedrag lager dan het aangegeven grensbedrag van € 825.000,--. Hierbij dient terdege rekening gehouden te worden met het gegeven dat de bezuinigingen en versoberingen inmiddels volledig teniet zijn gedaan door de stijgingen in de kosten van de bouw gemiddeld met 5,34 % (zie bijlage 4) waarmee in de gemeentebegroting geen rekening is gehouden (bron: algemene beschouwingen 2021).

De doorgevoerde versobering is echter zodanig dat de ondergrens van wat ARBO-technisch verantwoord is, wordt bereikt maar uitvoering van het inhoudelijke concept mogelijk maakt. De toekomstige gebruikers hebben op basis van dit versoberde concept echter een aantal reële wensen op het gebied van kwaliteit van de werkruimten en de toegankelijkheid. Dit betreft voldoende lichtinval en een invalide-lift. Wij (en de toekomstige gebruikers) vinden het van belang dat er voldoende lichtinval is op de werkplekken en dat er een invalide-lift wordt geplaatst voor personeelsleden en bezoekers die daarop aangewezen zijn. Beide investeringen leiden tot een verhoging van het bedrag van de aanbesteding, naast de extra kosten die zijn gemaakt voor architect, installateur en projectleiding in verband met de aanpassingen van het ontwerp voor, en de uitvoering van, de 2e aanbestedingsronde.

Vanuit onze zorg voor de basiskwaliteit van het gebouw (lift en lichtinval) en de hogere kosten van architect, installateur en projectleiding, ontkomen wij er niet aan om het totaal beschikbare budget van € 975.000,-- bij te stellen en doen wij een beroep op het (liquidatie)bedrag van € 85.000,-- dat stichting Huisvesting OBA destijds heeft geschonken aan de gemeente. Tijdens de behandeling in uw raad is aan u onze opvatting gemeld dat dit liquidatiebedrag kan worden aangemerkt als mogelijke extra bijdrage, mochten de aanbesteding en de overige kosten tegenvallen.

Tevens zijn wij voornemens om de afkoop van de erfpacht niet ten laste van het bouwkrediet te brengen, maar toe te voegen aan de restant boekwaarde van het gebouw. De financiële gevolgen van dit voornemen zullen in bijlage 5 nader worden toegelicht.

Overigens blijkt uit, met name bijlage 5 dat de jaarlijkse kosten voor de huisvesting van de gebruikers van de Oude Bibliotheek tenminste gelijk blijven en mogelijk zelfs lager uitvallen dan de kosten die op dit moment gemaakt worden voor de huisvesting van deze partijen.

Wij hebben er voor gekozen om u door middel van deze RIB op de hoogte te stellen van ons voornemen om een beroep te doen op het OBA budget en de afkoopsom van de erfpacht ten laste van de boelwaarde van het gebouw te brengen. Omdat de gestanddoeningstermijn van de aannemer op 04 september a.s. afloopt en een 3^e aanbestedingsronde ongetwijfeld tot nog hoger kosten zal gaan leiden gezien de steeds maar verder stijgende bouwkosten, hebben wij er voor gekozen om vooruitlopend op het raadsbesluit de thans voorliggende aanneemovereenkomst aan te gaan vóór afloop van de gestanddoeningstermijn. Bovendien zal het oprekken van de gestanddoeningstermijn met de ontbindende voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad (eind september) eveneens leiden tot een aanpassing van de aanneemsom. Het verlengen van de gestanddoeningstermijn zal, blijkens mondelinge mededeling van de aannemer leiden tot extra kosten. Een memorandum met betrekking tot de juridische consequenties is als bijlage 7 bijgevoegd.

Neemt niet weg dat u vanuit het oogpunt van financiële rechtmatigheid bij de eerstvolgende raadsvergadering een voorstel krijgt voorgelegd op basis waarvan u gevraagd wordt het kredietbesluit in vorenstaande zin aan te passen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans

Bijlagen:

1. Raadsmemo voortgang verbouwing Oude Bibliotheek (centrale toegang)
2. Aanvullend memo over aanbesteding Oude Bibliotheek
3. Verkort overzicht optimalisaties Ieplan 2
4. Rapport prijsstijgingen
5. Financiën (geheim)
6. Overzicht lopende verplichtingen (geheim)
7. Memorandum JKC (geheim)
8. Aanneemovereenkomst (geheim)