

# Nieuwbouw KindCentrum Raamsdonkveer

Addendum Fasedocument Definitief Ontwerp PLUS

Datum: 31-05-2023

Versie: Definitief



©Tenzij anders overeengekomen zijn op onze rapporten de auteursrechten conform DNR-voorwaarden van toepassing. Op dit document rust auteurs- en eigendomsrecht. Niets uit dit document en bijbehorende bijlagen mag, zonder onze schriftelijke toestemming gekopieerd of worden gebruikt.

Goirkestraat 150, 5046 GP Tilburg  
013 211 47 04  
06 817 024 24  
info@busterbouwcontrol.nl

www.busterbouwcontrol.nl  
KVK: 60608234  
BTW: NL 8539.81.711.B01  
Rabobank NL70 RABO 0135 6420 43

**Opgesteld door:**

De heer S. Esen  
De heer M. van Buijtenen

**Datum:**

31-05-2023

**Wijziging:****Versie:**

1.0

**Kenmerk:**

1367\_10\_j\_ADD\_DO\_FDO\_v1\_DEF

**Aantal bijlagen:**

17

**Opdrachtgever** : Stichting Uniek  
Centraleweg 16  
4931 NB Raamsdonksveer

**Contactpersoon** : Mevr. P. Timmermans

## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                                       |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding.....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Organisatie.....</b>                                               | <b>6</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Kwaliteit.....</b>                                                 | <b>6</b>  |
| <b>4.</b> | <b>Planning .....</b>                                                 | <b>6</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Financieel.....</b>                                                | <b>7</b>  |
| 5.1       | Gereserveerd budget gemeente voor onderwijshuisvesting .....          | 7         |
| 5.2       | DO Plus Investeringsraming KindCentrum .....                          | 8         |
| 5.3       | Toetsing kredietaanvraag DMV .....                                    | 9         |
| 5.4       | Geoptimaliseerde Investeringsraming KindCentrum .....                 | 11        |
| 5.5       | Afspraken met Kinderdagverblijf Groei .....                           | 13        |
| <b>6.</b> | <b>Risico's.....</b>                                                  | <b>15</b> |
| <b>7.</b> | <b>Conclusie.....</b>                                                 | <b>16</b> |
| <b>8.</b> | <b>Informatie.....</b>                                                | <b>16</b> |
| <b>9.</b> | <b>Akkoord Stuurgroep KindCentrum, gemeente Geertruidenberg .....</b> | <b>17</b> |

## 1. Inleiding

Met de indiening van het DO PLUS fasedocument op 7 april 2023 is de Definitief Ontwerpfase (DO-fase) voor het nieuw te bouwen Kindcentrum op de locatie Parkzicht te Geertruidenberg afgesloten.

Op basis van deze informatie dient:

- Stichting Uniek (Uniek) en Kinderdagverblijf Groei (Groei) een gedegen besluit te nemen over de voortgang en verdere uitwerking voor de aanbesteding en Technische Ontwerpfase (TO-fase);
- De gemeente het plan te toetsen waarna bij een positieve beoordeling bij de raadsvergadering van 29 juni 2023 een kredietaanvraag in de Raad ingebracht zal worden.

Met instemming en op verzoek van de gemeente heeft Buster het DO PLUS-fasedocument tevens verstrekt aan DMV Architecten uit Kerkrade (DMV). DMV heeft van de gemeente opdracht ontvangen om het plan te toetsen op sober en doelmatigheid. Naar aanleiding hiervan heeft DMV een rapport verstrekt met afwijkingen en adviezen.

Naar aanleiding van de rapportage van DMV hebben er meerdere overleggen en acties plaatsgevonden. Hierbij zijn ook adviezen, die niet onder de noemer "sober en doelmatigheid" vallen serieus bestudeerd. Dit alles met als doel het plan te optimaliseren om zo het verschil tussen het bij de gemeente beschikbare budget en onze kredietaanvraag neerwaarts bij te stellen. Echter dient te allen tijde voldaan te worden aan wet- en regelgeving.

Het voorliggende Addendum DO PLUS-fasedocument omschrijft alleen de financiële gevolgen van het proces dat doorlopen is met alle stakeholders om te komen tot een geoptimaliseerd plan voor het KindCentrum en een geoptimaliseerde kredietaanvraag. Voor de overige informatie en bijlages wordt verwezen naar het DO PLUS-fasedocument.

Het Addendum DO PLUS-fasedocument is onlosmakelijk verbonden met het DO PLUS-fasedocument.

Met een goedgekeurd Addendum DO PLUS fasedocument en het verstrekken van krediet door de gemeente kan de DO-fase formeel worden afgesloten en zal gestart worden met de Technisch Ontwerpfase (TO-fase), de aanbestedingsprocedure en de aanvraag Omgevingsvergunning.

## **2. Organisatie**

Zie het DO PLUS-fasedocument.

## **3. Kwaliteit**

Zie het DO PLUS-fasedocument.

## **4. Planning**

Als gevolg van het optimalisatie proces en het besluit tot aanbesteding in 3 percelen is de planning zoals opgenomen in het DO PLUS fasedocument gewijzigd, zie bijlage 1.

De wijziging heeft voornamelijk alleen betrekking op het aanbestedingsproces. In grote lijnen komt de voorbereidingsplanning neer op de onderstaande stappen:

- Definitief PLUS Ontwerp, afgifte 7 april 2023;
- Addendum DO PLUS fasedocument, afgifte 30 mei 2023;
- Besluit Raad inzake het krediet 29 juni 2023;
- Technisch Ontwerp, gereed juli 2023;
- Omgevingsvergunning, vooroverleg met gemeente vanaf eind mei 2023;
- Nutspartijen, vooroverleg vanaf eind mei 2023;
- Omgevingsvergunning, indiening eind september 2023;
- Omgevingsvergunning, afgifte vergunning 23 november 2023;
- Bestemmingsplan onherroepelijk, 23 november 2023;
- Aanbestedingsprocedure, start juli 2023;
- Aanbestedingsprocedure, eind bezwaartermijn 14 december 2023;
- Aanneemovereenkomst tekenen, 15 december 2023;
- Start bouwvoorbereiding / realisatie, vanaf januari 2024;
- Verhuizen KindCentrum, 24 t/m 28 februari 2025;
- Ingebruikname KindCentrum, 3 maart 2025.

Hierbij de opmerking dat voor de gemeentelijke procedures en de aanbesteding uitgegaan wordt van reguliere doorlooptijden en er geen rekening gehouden wordt met mogelijke bezwaren.

## **5. Financieel**

### **5.1 Gereserveerd budget gemeente voor onderwijshuisvesting**

In het IHP 2018 was voorzien in de realisatie van 2 nieuwe basisscholen. Door de gemeente is aangegeven dat gezien de huidige marktwerking binnen de bouwsector en de drastisch gestegen materiaal- en bouw prijzen het niet mogelijk is vast te houden aan de normvergoeding, de gemeente meegaat met de huidige maatschappelijke ontwikkeling inzake de fors gestegen bouw prijzen en binnen realistische prijzen een goede sobere en doelmatige onderwijshuisvesting wenst te realiseren, zie bijlage 13 DO PLUS-fasedocument.

Na het indienen van het DO Plus-fasedocument op 7 april 2023 heeft Buster het door de gemeente gereserveerde budget voor de realisatie van het onderwijsgedeelte van het KindCentrum vernomen. Het gereserveerde budget bedraagt momenteel € 7.4 miljoen inclusief btw.

Om een weloverwogen besluit te kunnen nemen ten aanzien van de kredietaanvraag en de toets op sober en doelmatigheid is het noodzakelijk zowel de kredietaanvraag als het beschikbare budget te toetsen. Na vaststelling dat beide correct zijn (conform uitgangspunten VNG en marktconform) kan de afweging in optimalisaties plaatsvinden.

In onderstaande tabel is de Normatieve berekening weergegeven voor de realisatie van 2 nieuwe scholen conform het IHP 2018 maar met de normbedragen volgens de verordening VNG 2023.

|                                                  |              |                       |  |
|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| <b>IHP 2018 De Vonder</b>                        |              |                       |  |
| <b>Ruimtebehoefte school voor basisonderwijs</b> |              |                       |  |
| Aantal leerlingen                                |              | 204 leerlingen        |  |
| Basisbehoefte normering vierkante meters         | 200+5,03x420 | 1.226 m2 BVO          |  |
| <b>Totaal norm vierkante meters</b>              |              | <b>1226,12 m2 BVO</b> |  |

| Normatieve Investeringsraming onderwijs inclusief btw       | BVO in m2 |           | Investering |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
| Onderwijs, vlg. verordening VNG 2023                        |           |           |             |           |
| Norm BVO in m2                                              | 1.226     |           |             |           |
| Normvergoeding voor de eerste 350 m2 BVO                    | 350 €     | 1.411.576 | €           | 1.411.576 |
| voor elke volgende m2 BVO                                   | 876 €     | 2.416     | €           | 2.116.706 |
| Investeringsbedrag onderwijs incl btw, prijspeil 01-01-2023 |           |           | €           | 3.528.282 |

|                                                  |              |                       |  |
|--------------------------------------------------|--------------|-----------------------|--|
| <b>IHP 2018 De Wijsdodcnk</b>                    |              |                       |  |
| <b>Ruimtebehoefte school voor basisonderwijs</b> |              |                       |  |
| Aantal leerlingen                                |              | 224 leerlingen        |  |
| Basisbehoefte normering vierkante meters         | 200+5,03x420 | 1.327 m2 BVO          |  |
| <b>Totaal norm vierkante meters</b>              |              | <b>1326,72 m2 BVO</b> |  |

| Normatieve Investeringsraming onderwijs inclusief btw       | BVO in m2 |             | Investering |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
| Onderwijs, vlg. verordening VNG 2023                        |           |             |             |           |
| Norm BVO in m2                                              | 1.327     |             |             |           |
| Normvergoeding voor de eerste 350 m2 BVO                    | 350 €     | 1.411.576 € |             | 1.411.576 |
| voor elke volgende m2 BVO                                   | 977 €     | 2.416 €     |             | 2.359.756 |
| Investeringsbedrag onderwijs incl btw, prijspeil 01-01-2023 |           |             | €           | 3.771.332 |

|                                                                                |          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| <b>Totaal Investeringsraming 2 scholen inclusief btw, prijspeil 01-01-2023</b> | <b>€</b> | <b>7.299.613</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|

Normatieve Investeringsraming onderwijshuisvesting 2 scholen conform IHP2018

De Totaal Normatieve Investeringsraming voor de realisatie van 2 nieuwe scholen zou anno 2023 € 7.299.613,- inclusief btw bedragen. Hierbij is nog niet voorzien in de noodzakelijke kosten welke gemaakt zouden moeten worden voor de tijdelijke huisvesting van beide scholen.

Het door de gemeente gereserveerde budget van € 7.400.000,- inclusief btw laat inderdaad zien dat de gemeente, buiten de normatieve investering, een extra reservering heeft gemaakt voor de realisatie.

## 5.2 DO Plus Investeringsraming KindCentrum

Met de afgifte van het DO PLUS-fasedocument is, op basis van marktconforme prijzen, de Investeringsraming inzichtelijk gemaakt. In onderstaande tabel is de DO PLUS Investeringsraming KindCentrum weergegeven.

| DO PLUS Directieraming KindCentrum<br>alle bedragen excl btw tenzij anders vermeld<br>prijspeil 01-02-2023 | BVO in m2     | DO Plus Investering<br>onderwijshuisvesting<br>2.332 | DO Plus Investering<br>KDV Groei<br>637 | DO Plus Investering<br>KindCentrum<br>2.969 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>0.0 Grondkosten excl btw</b>                                                                            |               | € 0                                                  | € 0                                     | € 0                                         |
| 1.1 Bouw kundige werken                                                                                    |               | € 4.289.754                                          | € 974.812                               | € 5.264.566                                 |
| 1.2 Werktuigkundige installatie                                                                            |               | € 853.442                                            | € 324.113                               | € 1.177.555                                 |
| 1.3 Elektro technische installatie                                                                         |               | € 633.584                                            | € 240.617                               | € 874.201                                   |
| 1.4 Vaste inrichting *                                                                                     |               | € 272.360                                            | € 48.852                                | € 321.212                                   |
| 1.5 Terrein **                                                                                             |               | € 172.355                                            | € 16.024                                | € 188.379                                   |
| <b>1.0 Bouwkosten excl btw</b>                                                                             | <b>0%</b>     | € <b>6.221.495</b>                                   | € <b>1.604.419</b>                      | € <b>7.825.914</b>                          |
| 2.0 Bijkomende kosten                                                                                      | 3,5%          | € 217.752                                            | € 56.155                                | € 273.907                                   |
| reservering zware aansluiting                                                                              |               | € 20.000                                             | € -                                     | € 20.000                                    |
| 3.0 Inventaris                                                                                             | 0,0%          | € -                                                  | € -                                     | € -                                         |
| 4.0 Directiekosten                                                                                         | 10,0%         | € 622.149                                            | € 160.442                               | € 782.591                                   |
| 5.0 Rente tijdens de bouw                                                                                  | 0,0%          | € -                                                  | € -                                     | € -                                         |
| 6.1 Programma en bestekwijzigingen                                                                         | 4,0%          | € 248.860                                            | € 64.177                                | € 313.037                                   |
| 6.2 Loon & prijsstijgingen                                                                                 | 2,5%          | € 155.537                                            | € 40.110                                | € 195.648                                   |
| 7.0 Startkosten                                                                                            | 1,5%          | € 93.322                                             | € 24.066                                | € 117.389                                   |
| <b>Totaal Staartkosten excl btw</b>                                                                        | <b>21,50%</b> | € <b>1.357.621</b>                                   | € <b>344.950</b>                        | € <b>1.702.571</b>                          |
| <b>Totaal investeringskosten excl btw</b>                                                                  |               | € <b>7.579.116</b>                                   | € <b>1.949.369</b>                      | € <b>9.528.485</b>                          |
| BTW 21%                                                                                                    | 21,0%         | € 1.591.614                                          | € 409.367                               | € 2.000.982                                 |
| <b>Totaal DO PLUS investeringsraming incl btw</b>                                                          |               | € <b>9.170.731</b>                                   | € <b>2.358.736</b>                      | € <b>11.529.467</b>                         |
| <b>Reeds eerder door de gemeente verstrekte voorbereidingskredieten incl btw</b>                           |               |                                                      |                                         | € <b>221.000-</b>                           |
| <b>Kredietaanvraag KindCentrum incl btw, per 01-03-2023</b>                                                |               |                                                      |                                         | <b>€ 11.308.467</b>                         |

DO PLUS Investeringsraming / kredietaanvraag KindCentrum

Rekening houdend met de reeds door de gemeente verstrekte voorbereidingskredieten ter grootte van € 221.000,- is er, op basis van het DO PLUS fasedocument, een kredietaanvraag ingediend ter grootte van € 11.308.467,- inclusief btw.

In het DO PLUS-fasedocument is in hoofdstuk 5.7 gewezen op specifieke kostenverhogende zaken en ontwikkelingen die zich tijdens het ontwerpproces van het KindCentrum hebben voorgedaan waardoor de kredietaanvraag hoger uit viel dan wat men zou mogen verwachten bij een "normaal standaard" KindCentrum.

### 5.3 Toetsing kredietaanvraag DMV

Op basis van de op 7 april 2023 door Uniek aangeleverde kredietaanvraag en het bijbehorende DO PLUS-fasedocument inclusief alle bijlagen is door de gemeente en DMV vervolgens de toets op sober en doelmatigheid uitgevoerd. Dat heeft geresulteerd in een rapportage van DMV met afwijkingen en adviezen, zie bijlage 2.

De conclusie van DMV luidde:

*"De meegeleverde begrotingen bij VO en DO lijken naar eer en geweten opgesteld te zijn en geven een goed beeld van wat men zou mogen verwachten. Nadrukkelijk "zou mogen verwachten" gezien de onberekenbare markt.*

*Het DO ontwerp is op hoofdlijnen sober en doelmatig. Desondanks zijn er een aantal punten die of niet onder de normvergoeding vallen of wat minder sober zijn dan men bij een sober en doelmatig gebouw zou verwachten. Deze punten zijn zichtbaar gemaakt. Hierbij zijn ook nog wat opmerkingen op de begroting bijgevoegd. Echter een deel van de punten die buiten de normvergoeding vallen zouden in eerder overleg tussen bevoegd gezag en gemeente overeen gekomen kunnen zijn. De besluitvorming daarover ligt uiteraard in de stuurgroep."*

In de rapportage van DMV is voor sommige van de optimalisaties het vergelijk gemaakt met de normvergoeding. Aangezien de gemeente heeft aangegeven dat, in afwijking van de normvergoeding, de normvergoeding niet leidend is maar dat er sprake dient te zijn van een sober en doelmatig gebouw dient de term 'normvergoeding' gelezen te worden als 'gemeentelijke vergoeding'.

Door DMV zijn optimalisaties benoemd voor het gehele KindCentrum. Sommige van deze optimalisaties zijn alleen van toepassing op de onderwijshuisvesting en sommige hebben betrekking op de onderwijshuisvesting en het kinderdagverblijf. De optimalisaties zijn onderverdeeld in onderwijshuisvesting en kinderdagverblijf om onderstaande reden:

- Het geeft een zuiver vergelijk tussen beschikbaar investeringsbudget onderwijshuisvesting en het geoptimaliseerde investeringsbudget;
- Het geeft inzicht in het geoptimaliseerde investeringsbedrag voor het kinderdagverblijf dat noodzakelijk is voor de huurprijs berekening.

Door DMV is alleen een toets verricht tussen VO fasedocument en het DO PLUS fasedocument. Er is geen onderbouwde toets met marktconforme ramingen verstrekt.

In verschillende overleggen tussen de gemeente, DMV en leden van het OT KC zijn de door DMV voorgestelde optimalisaties besproken. In reactie op de optimalisaties heeft het Ontwerpteam KC inhoudelijke onderbouwingen verstrekt.

Ondanks het feit dat van de zijde van DMV op sommige punten geen onderbouwing van hun zienswijze is verstrekt is er in het stuurgroepoverleg van 24 mei 2023 overeenstemming bereikt over de door te voeren optimalisaties.

Met het vaststellen van deze optimalisaties is vastgesteld dat er sprake is van een:

**sober en doelmatig ontwerp.**

De vastgestelde optimalisaties, de gemotiveerde onderbouwingen en de vastgestelde optimalisatiebedragen zijn allen in chronologische volgorde weergegeven in het werkdocument Optimalisatie, zie bijlage 3.

Onderstaande tabel geeft het totaal van het geoptimaliseerd bedrag weer van de onderwijshuisvesting en het kinderdagverblijf maar ook van het totaal voor het KindCentrum.

|                                                                               |          |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| Totaal DO PLUS Investeringsraming onderwijshuisvesting inclusief btw          | €        | 9.170.731        |
| Totaal Addendum DO PLUS Investeringsraming onderwijshuisvesting inclusief btw | €        | 8.177.209        |
| <b>Totaal geoptimaliseerd bedrag onderwijshuisvesting inclusief btw</b>       | <b>€</b> | <b>993.522</b>   |
| Totaal DO PLUS Investeringsraming kinderdagverblijf inclusief btw             | €        | 2.358.736        |
| Totaal Addendum DO PLUS Investeringsraming kinderdagverblijf inclusief btw    | €        | 2.211.659        |
| <b>Totaal geoptimaliseerd bedrag kinderdagverblijf inclusief btw</b>          | <b>€</b> | <b>147.077</b>   |
| <b>Totaal geoptimaliseerd bedrag KindCentrum inclusief btw</b>                | <b>€</b> | <b>1.140.599</b> |

*Totaal geoptimaliseerd bedrag*

Het totaal geoptimaliseerd bedrag KindCentrum bedraagt € 1.140.599,- inclusief btw.

#### 5.4 Geoptimaliseerde Investeringsraming KindCentrum

Met het bereiken van overeenstemming over de optimalisaties is de geoptimaliseerde Investeringsraming opgesteld.

Onderstaande tabel geeft de uitkomst van de optimalisatiegesprekken weer. Voor de leesbaarheid is exact dezelfde opbouw is gehanteerd als de opzet van de tabel onder 5.2. Hierbij is echter in volgorde van de rapportage DMV en het werkdocument Optimalisaties de optimalisatie per stuk inzichtelijk zijn gemaakt met de besluitvorming zoals besproken in het stuurgroepoverleg van 24 mei 2023 en in de afrondende besprekingen van 31-05-2023.

| Geoptimaliseerde DO PLUS Directieraming KindCentrum<br>alle bedragen excl btw tenzij anders vermeld<br>prijsspeil 01-02-2023 |               | DO Plus Investering<br>onderwijshuisvesting<br>2.332 | DO Plus Investering<br>KDV Groei<br>637 | DO Plus Investering<br>KindCentrum<br>2.969 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| BVO in m2                                                                                                                    |               |                                                      |                                         |                                             |
| <b>0.0 Grondkosten excl btw</b>                                                                                              |               | <b>€ 0</b>                                           | <b>€ 0</b>                              | <b>€ 0</b>                                  |
| 1.1 Bouwkundige werken                                                                                                       | €             | 4.289.754                                            | €                                       | 5.264.566                                   |
| 1.2 Werktuigkundige installatie                                                                                              | €             | 853.442                                              | €                                       | 1.177.555                                   |
| 1.3 Elektrotechnische installatie                                                                                            | €             | 633.584                                              | €                                       | 874.201                                     |
| 1.4 Vaste inrichting *                                                                                                       | €             | 272.360                                              | €                                       | 321.212                                     |
| 1.5 Terrein **                                                                                                               | €             | 172.355                                              | €                                       | 188.379                                     |
| <b>1.0 Bouwkosten excl btw</b>                                                                                               | <b>0%</b>     | <b>€ 6.221.495</b>                                   | <b>€ 1.604.419</b>                      | <b>€ 7.825.914</b>                          |
| <b>V. Optimalisaties ten opzichte van sober en doelmatigheid</b>                                                             |               | <b>€ 411.245-</b>                                    | <b>€ 112.323-</b>                       | <b>€ 523.568-</b>                           |
| Aanbesteding 3 percelen                                                                                                      | €             | 176.510                                              | €                                       | 243.544                                     |
| Vloerbedekking                                                                                                               | €             | 69.027                                               | €                                       | 82.167                                      |
| Lambrisering                                                                                                                 | €             | 88.027                                               | €                                       | 106.975                                     |
| Buitenberging                                                                                                                | €             | 29.892                                               | €                                       | 39.675                                      |
| Metal stud                                                                                                                   | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Screens, onder voorbehoud bezonningsstudie                                                                                   | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Keuken                                                                                                                       | €             | 35.274                                               | €                                       | 35.274                                      |
| Vaste verkeersvoorziening / bewegwijzering                                                                                   | €             | 7.477                                                | €                                       | 9.520                                       |
| Gevelsigning                                                                                                                 | €             | 5.037                                                | €                                       | 6.413                                       |
| Doorval veilig glas verminderen                                                                                              | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Kasten wanden tot plafond en ms-wand vervalt                                                                                 | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Daklichten met beloopbare beglazing.                                                                                         | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| <b>VI. Aanvullende optimalisaties</b>                                                                                        |               | <b>€ 309.823-</b>                                    | <b>€ 0-</b>                             | <b>€ 309.823-</b>                           |
| Toevoegen stalen hekpoort bij buitentrapp bovenbouw                                                                          | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Kwaliteit sedum verhogen                                                                                                     | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Nood overstorten voorzien                                                                                                    | €             | 1.539-                                               | €                                       | 1.539-                                      |
| Mobiele panelen wand toevoegen                                                                                               | €             | 12.827                                               | €                                       | 12.827                                      |
| Vaste kasten                                                                                                                 | €             | 148.000                                              | €                                       | 148.000                                     |
| Fietstenalling, is eis van gemeente                                                                                          | €             | 38.481                                               | €                                       | 38.481                                      |
| Terrein, groen, oppervlakte en hoogte                                                                                        | €             | 112.054                                              | €                                       | 112.054                                     |
| <b>VII. Onderzoekspunten</b>                                                                                                 |               | <b>€ 0</b>                                           | <b>€ 0</b>                              | <b>€ 0</b>                                  |
| Poort achter sporthal                                                                                                        | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| AP04 onderzoek en gesloten grondbalans                                                                                       | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Buitenpanelen begane grond                                                                                                   | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| Betondak met pv panelen / stalen dak met sedum en pv panelen op sporthal                                                     | €             | 0                                                    | €                                       | 0                                           |
| <b>Totaal Optimalisatie</b>                                                                                                  |               | <b>€ 721.067-</b>                                    | <b>€ 112.323-</b>                       | <b>€ 833.390-</b>                           |
| <b>1.0 Geoptimaliseerde Bouwkosten excl btw</b>                                                                              |               | <b>€ 5.500.428</b>                                   | <b>€ 1.492.095</b>                      | <b>€ 6.992.523</b>                          |
| 2.0 Bijkomende kosten                                                                                                        | 3,5%          | € 192.515                                            | € 52.223                                | € 244.738                                   |
| reservering zware aansluiting                                                                                                |               | € 20.000                                             | €                                       | € 20.000                                    |
| 3.0 Inventaris                                                                                                               | 0,0%          | € -                                                  | € -                                     | € -                                         |
| 4.0 Directiekosten, aan te passen ivm extra arbeid                                                                           | 11,0%         | € 605.047                                            | € 164.131                               | € 769.178                                   |
| 5.0 Rente tijdens de bouw                                                                                                    | 0,0%          | € -                                                  | € -                                     | € -                                         |
| 6.1 Programma en bestekswijzigingen                                                                                          | 4,0%          | € 220.017                                            | € 59.684                                | € 279.701                                   |
| 6.2 Loon & prijsstijgingen                                                                                                   | 2,5%          | € 137.511                                            | € 37.302                                | € 174.813                                   |
| 7.0 Startkosten                                                                                                              | 1,5%          | € 82.506                                             | € 22.381                                | € 104.888                                   |
| <b>Totaal Staartkosten excl btw</b>                                                                                          | <b>22,50%</b> | <b>€ 1.257.596</b>                                   | <b>€ 335.721</b>                        | <b>€ 1.593.318</b>                          |
| <b>Totaal investeringskosten excl btw</b>                                                                                    |               | <b>€ 6.758.024</b>                                   | <b>€ 1.827.817</b>                      | <b>€ 8.585.841</b>                          |
| BTW 21%                                                                                                                      | 21,0%         | € 1.419.185                                          | € 383.842                               | € 1.803.027                                 |
| <b>Totaal Geoptimaliseerde DO PLUS investeringsraming incl btw</b>                                                           |               | <b>€ 8.177.209</b>                                   | <b>€ 2.211.659</b>                      | <b>€ 10.388.868</b>                         |
| <b>Reeds eerder door de gemeente verstrekte voorbereidingskredieten incl btw</b>                                             |               |                                                      |                                         | <b>€ 221.000-</b>                           |
| <b>Geoptimaliseerde Kredietaanvraag KindCentrum incl btw, per 01-03-2023</b>                                                 |               |                                                      |                                         | <b>€ 10.167.868</b>                         |
| <b>Bouwkosten/m2 BVO excl btw</b>                                                                                            |               | <b>€ 2.359</b>                                       | <b>€ 2.342</b>                          | <b>€ 2.355</b>                              |

Geoptimaliseerde DO PLUS Bouwkostenraming - Directieraming

Rekening houdend met de reeds door de gemeente verstrekte voorbereidingskredieten ter grootte van € 221.000,-= resteert er een

**Geoptimaliseerd benodigd krediet, groot € 10.167.868,- inclusief btw.**

Goirkestraat 150, 5046 GP Tilburg  
 013 211 47 04  
 06 817 024 24  
 info@busterbouwcontrol.nl

www.busterbouwcontrol.nl  
 KVK: 60608234  
 BTW: NL 8539.81.711.B01  
 Rabobank NL70 RABO 0135 6420 43

Wanneer de Raad besluit het gevraagde krediet te verstrekken zal medio november 2023, volgens de aangepaste voorbereidingsplanning bijlage 1, het resultaat van de aanbesteding bekend zijn. Mocht de uitkomst van de aanbesteding hoger uitvallen dan het goedgekeurde krediet dan zal dit gemeld worden bij de gemeente.

Met het vaststellen van de stuurgroep dat het ontwerp sober en doelmatig is en onder voorbehoud van het feit dat er geen programmatische wijzigingen zullen plaatsvinden in de uitwerking tot aanbesteding kan de prijsstijging alleen een gevolg zijn van verdere marktwerking binnen de bouwsector en opnieuw gestegen materiaal- en bouwpreizen. Er zal dan een verzoek om een aanvullend Krediet ingediend worden.

### **5.5 Afspraken met Kinderdagverblijf Groei**

Bij aanvang van het gehele project is afgesproken dat de gemeente zorg gaat dragen voor de totale financiering van het KindCentrum maar dat de investering voor het Kinderdagverblijf door middel van een kostendekkende huur gedekt moet worden. De realisatie van het Kinderdagverblijf mag de gemeente niets kosten.

Op basis van het DO PLUS-fasedocument en de ontwikkelingen tijdens de optimalisatie gesprekken hebben er tevens overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente, Uniek en Groei. Doel van deze overleggen was het samen vaststellen van de opzet van de huurovereenkomst tussen Uniek en Groei en de bijbehorende huurpreizen.

Aanvankelijk leverde het eerste voorstel volgens de huurpreijsberekening van de gemeente een huurpreijs op die niet alleen niet marktconform was maar ook, financieel gezien, niet te dragen was voor Groei.

In onderling overleg is gezocht naar opties om te komen tot een voor alle partijen aanvaardbare condities en een voor Groei aanvaardbare huurpreijs. Aangezien alle drie de contractpartijen (gemeente, Uniek en Groei) geen ervaring hadden is door Uniek de hulp ingeroepen van een onafhankelijk adviseur Nul25.

Nul25 werkt alleen voor schoolbesturen, gemeenten, kinderopvang, jeugdzorg en corporaties. Zij beschikken over ruime ervaring in het helpen van organisatie bij gebouwen met meerdere organisaties. Dit stelt hoge eisen aan de samenwerking.

Op 24 mei 2023 heeft en een integraal overleg plaatsgevonden in bijzijn van Nul25. Nul25 heeft hierbij als onafhankelijk adviseur de drie contractpartijen gewezen op de mogelijkheden en onmogelijkheden en risico's. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een voor alle drie de contractpartijen aanvaardbare oplossing.

Hierbij is als uitgangspunt voor de huurovereenkomst het geoptimaliseerde Investeringsbedrag, groot € 2.211.659,- inclusief btw aangehouden, conform tabel 5.4.

Voor het verstrekken van het krediet door de gemeente is het ook van belang de afspraken met betrekking tot de huurovereenkomst vast te leggen. De gemeente heeft op 25 mei 2023 Nul25 verzocht hiervoor een intentieverklaring of afsprakenbrief opstellen waarin is opgenomen dat de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en Uniek en de huurovereenkomst tussen Uniek en Groei zal volgen. Deze afsprakenbrief zal gebruikt worden ter ondersteuning voor het voorstel waarop de gemeenteraad een besluit neemt.

Bij het schrijven van het Addendum DO PLUS-fasedocument was deze afsprakenbrief nog niet beschikbaar.

## 6. Risico's

In aanvulling op de in het DO PLUS-fasedocument omschreven risico's is als gevolg van gemaakte keuze voor optimalisatie onderstaand risico's geconstateerd en geaccepteerd:

- Mislukken van aanbesteding als gevolg van besluit het KindCentrum aan te besteden in 3 percelen. Door de omvang van het aan te besteden KindCentrum op te knippen lopen we het risico, met de huidige ontwikkelingen in de bouwsector, dat deelname aan de aanbesteding minder aantrekkelijk wordt voor uitvoerende partijen.

Ten eerste omdat deelname aan een aanbesteding veel tijd en geld kost en de omvang van de opdracht verkleind wordt.

Ten tweede omdat de inschrijvende partijen gekoppeld zullen worden aan een voor hen onbekende nevenaannemer.

Ten derde bestaat er een reëel risico dat op de 3 percelen mogelijk slechts voor 2 percelen inschrijvingen ontvangen worden.

In geval dat er op 1 van de 3 percelen geen inschrijving ontvangen wordt is de gehele aanbesteding mislukt.

## **7. Conclusie**

Zoals Omschreven in het DO PLUS-fasedocumenten sluit het Definitief Ontwerp met de door te voeren optimalisaties zoals in dit Addendum DO PLUS fasedocument zijn omschreven nog steeds aan bij de Visie van Stichting Uniek en Kinderdagverblijf Groei en het Programma van Eisen.

Daarnaast hebben de optimalisatie een positief effect op de investeringsraming van zowel de onderwijshuisvesting als het kinderdagverblijf.

## **8. Informatie**

Alle relevante stukken die na het DO PLUS-fasedocument zijn geproduceerd en van belang zijn voor het Addendum DO PLUS fasedocument zijn hieronder weergegeven en als separate bijlage toegevoegd.

- Bijlage 1 Planning, d.d. 26 mei 2023;
- Bijlage 2 Toets DMV, d.d. 21 april 2023;
- Bijlage 3 Optimalisaties (werkdokument), d.d. 31 mei 2023.

## 9. Akkoord Stuurgroep KindCentrum, gemeente Geertruidenberg

Het voorliggende Addendum DO PLUS fasedocument kenmerk

1367\_10\_j\_ADD\_DO\_FDO\_v1\_DEF, d.d. 31 mei 2023 verschaft de relevante informatie betreffende het Definitief Ontwerp voor het project KindCentrum te Raamsdonkveer.

Op basis hiervan gaan Stichting Uniek en de gemeente Geertruidenberg akkoord met de kredietaanvraag bij de gemeente Geertruidenberg voor de realisatie.

Onder voorbehoud van de kredietverstrekking gaat Stichting Uniek akkoord met het afsluiten van de DO-fase en het beginnen met de aanbesteding en TO-fase.

Door ondertekening is dit Addendum DO PLUS fasedocument formeel vastgesteld.

Door Stichting Uniek en de gemeente Geertruidenberg wordt akkoord gegaan met:

- Het definitief ontwerp, optimalisaties worden TO-fase verwerkt.
- De planning.
- De geoptimaliseerde investeringskosten.
- De risico's.
- De aanvraag voor krediet bij de gemeente.
- Onder voorbehoud van kredietverstrekking met het starten van de TO-fase

Met de volgende opmerkingen:

---

---

---

---

---

Voor akkoord getekend d.d. ....juni 2023

Stichting Uniek

gemeente Geertruidenberg