



**Aan  
de Gemeenteraad**

Nr. MO/2007/2911  
Onderwerp extra krediet MFA Koloriet Oud Krispijn

Datum 4 september 2007

### 1. Samenvatting

In dit voorstel wordt u geïnformeerd over de voortgang van de bouw van de Koloriet en over de financiële stand van zaken.

De realisatie heeft enkele maanden vertraging opgelopen waardoor de bij de aanbesteding contractueel vastgestelde opleverdatum van 1 juli 2007 niet is gehaald.

Het op 31 januari 2006 door de gemeenteraad toegezegde krediet blijkt niet toereikend te zijn. Er is sprake van meerkosten bij de bouw waardoor overschrijding van het beschikbaar gestelde krediet ontstaat. Om die reden wordt er een extra financiële bijdrage gevraagd van € 832.634,- tot het eind van de bouw. Dekking kan worden gevonden binnen het ISV Sociaal Fysiek, deelproject sociale voorzieningen Dordrecht West (ISV-DW2).

Tevens wordt een krediet gevraagd van € 230.000,- voor de aanschaf van de inrichting van het wijkcentrum. Dekking hiervan vindt voor een deel plaats uit budget SiS fysiek en voor het overige uit een jaarlijks in rekening te brengen bedrag bij de uitvoeringsorganisatie maatschappelijke ondersteuning (DWO).

### 2. Voorgeschiedenis

Op 31 januari 2006 heeft de gemeenteraad een krediet ter beschikking gesteld van € 11.418.000,- om de stichtingskosten van de realisering van de multifunctionele accommodatie Koloriet (mfa) te dekken. Binnen dit krediet is er een relatief laag bedrag voor de post onvoorzien opgenomen van € 207.000,- (2 % van de bouwkosten).

De start van de bouw vond plaats begin 2006 en de opleverdatum van het gebouw is contractueel vastgesteld op 1 juli 2007.

### 3. Planning

De contractueel vastgestelde opleverdatum van 1 juli 2007 is niet gehaald vanwege vertraging in de bouw. Deze vertraging heeft de volgende oorzaken:

1. Het bouwterrein was niet op tijd volledig beschikbaar voor de aannemer.  
Hierdoor ontstond al aan het begin van de realisatie een achterstand in de bouw.
2. De in het bestek opgenomen funderingsconstructie moest worden aangepast.  
Naar aanleiding van onzekerheden t.a.v. het advies van de adviseur zijn de plannen voor de funderingsconstructie aangepast. Langere palen en damwanden moesten daarvoor worden besteld hetgeen tot vertraging heeft geleid (zie ook par. 4.1.).
3. Aanpassingen aan de (staal)constructie waren nodig.  
Er bleken fouten in de constructieberekeningen te zijn gemaakt door de adviseur constructeur. De plannen zijn opnieuw doorgerekend en de constructie op een aantal punten aangepast, hetgeen tot vertraging heeft geleid (zie ook par. 4.1.).

De planning is dus beïnvloed door bovengenoemde omstandigheden die buiten de schuld van de aannemer zijn ontstaan. In overleg met de aannemer, de directievoerder en de projectgroep is uiteindelijk de einddatum van oplevering vastgesteld op 16 oktober 2007.

Deze einddatum is op 29 maart 2007 schriftelijk door de aannemer bevestigd. Voor alle duidelijkheid moet worden gezegd dat de opleverdatum niet gelijk is aan de datum van ingebruikname. Na de oplevering hebben de gebruikers nog tijd nodig om het gebouw gebruiksklaar te maken.

Opgemerkt moet worden dat de vertraging in de bouw onder deze omstandigheden bij elke andere aannemer zou zijn ontstaan

#### **4. Financiële stand van zaken**

Hieronder wordt inzicht gegeven in de financiële stand van zaken en aangegeven dat het op 31 januari 2006 door de raad vastgestelde krediet niet toereikend is. Het benodigde krediet is opgebouwd uit een aantal posten. De "post onvoorzien" en de "post bouwkosten aanvullend" zijn in verband met deze kredietaanvraag van belang. Deze worden hierna verder besproken om vervolgens tot een voorstel voor bijsturing en een benodigd aanvullend krediet te komen.

##### *4.1 Post onvoorzien*

In het ter beschikking gestelde krediet is zoals gebruikelijk een post "onvoorzien" opgenomen. Deze post is bestemd voor niet van te voren voorzienbare kosten die noodzakelijk zijn om het werk te kunnen uitvoeren. De architect kan immers van te voren niet alles overzien. Het budget onvoorzien is destijds bewust relatief laag vastgesteld op € 207.000,- inclusief BTW (2% van de bouwkosten terwijl 5% gebruikelijk is) om zo veel mogelijk de kosten in de hand te houden. Opgemerkt moet worden dat dit percentage voor een dergelijk ingewikkeld gebouw aan de lage kant is en het niet bevreemdt dat thans blijkt dat dit budget ontoereikend is.

Naast enkele meerwerkkosten die tijdens de bouw noodzakelijk bleken, zijn de tekortkomingen van de adviseur constructeur, met als gevolg aanpassingen van de funderingsconstructie en de staalconstructie, voor een groot gedeelte oorzaak van overschrijding van de post onvoorzien. Daarnaast bleek dit jaar pas de noodzaak van plaatsing van een trafo. Deze was niet opgenomen in het bestek en dus niet meegenomen in de aanbesteding begin 2006. Als gevolg van extra eisen van Eneco per 1 februari 2007 werd deze toch vereist in verband met aangepaste plannen sedert het voorlopig ontwerp en **onduidelijkheden** tussen Eneco en de adviseur installaties. Eneco heeft een deel van de extra kosten daarom ook voor zijn rekening genomen. Er blijft echter sprake van extra kosten voor de aansluitingen.

Op dit moment is hierdoor de post onvoorzien met € 534.378- inclusief BTW overschreden.

Er is echter ook nog een aantal onzekerheden met financiële consequenties te benoemen. Sprake is nog van reeds door de projectgroep geaccordeerd uitgevoerd meerwerk waarover nog met de aannemer wordt onderhandeld. Daarnaast kan er de komende maanden nog sprake zijn van opnieuw meerwerk omdat het project nog niet geheel is uitgevoerd en het dus nog mogelijk is dat er in de resterende bouwtijd tot de oplevering nog opnieuw meer kosten ontstaan. Hierbij wordt ook gedacht aan meerwerk van installateurs die te maken hebben met het trafostation.

Vooralsnog wordt gezien de onzekerheden uitgegaan van maximaal € 230.000,- inclusief BTW aan kosten voor de post onvoorzien tot aan de oplevering.

##### *4.2 Post **bouwkosten** aanvullend*

Deze post betreft zaken die niet in de aanbesteding konden worden meegenomen en waarvoor destijds binnen het totaal beschikbaar gestelde krediet een bedrag van € 297.865,- inclusief BTW is opgenomen. Nadere besluitvorming zou gebeuren door de projectgroep in overleg met de gebruikers met inachtneming van het beschikbare budget. Voor een aantal nog nader uit te werken voorzieningen is nog een te beperkt budget beschikbaar. Bezuiniging op deze post is niet meer mogelijk en we staan hier voor een voldongen feit. Afhankelijk van de verdere uitwerking is hiervoor nog maximaal € 100.000,- nodig.

Het valt te verwachten dat de gebruikers een dringend beroep zullen doen op de gemeente om een **aanvullend** budget beschikbaar te stellen. Om hieraan eventueel te kunnen voldoen is een bedrag nodig van ongeveer € 100.000,- inclusief BTW.

Voorgesteld wordt om reeds nu dit bedrag beschikbaar te stellen om te voorkomen dat in een later stadium opnieuw een extra krediet moet worden aangevraagd en de bouw opnieuw vertraging op loopt.

#### **4.3 Mogelijkheden om bij te sturen**

Er zijn een aantal mogelijkheden om bij te sturen en het tekort te verminderen met € 151.744,-.

1. De post sloopkosten (€ 92.244,- inclusief BTW) die **onderdeel** uit maakt van het beschikbare krediet is aan te wenden om het tekort deels te dekken. Het Grondbedrijf heeft namelijk de sloopkosten ondergebracht in de in de kredietaanvraag opgenomen grondkosten, want sloopkosten horen in de grondkosten. Daarmee komt de post sloopkosten vrij ter besteding.
2. Voor Social Return on Investment is binnen het beschikbaar gestelde krediet € 59.500,- inclusief BTW opgenomen in de post bouwkosten aanvullend. Deze post wordt niet gebruikt omdat hierin binnen de aanbesteding is voorzien en komt vrij ter besteding.

#### **4.4 Conclusie aanvullend benodigd krediet**

Wanneer gekozen wordt voor het inzetten van de posten sloopkosten en social return voor de post onvoorzien, ter vermindering van het tekort van € 534.378,- inclusief BTW dan wordt het tekort op dit moment vastgesteld op € 382.634,- **inclusief BTW** (€ 534.378,- min € 151.744,-).

Hiervan is ook reeds melding gemaakt in de interimnota 2007.

Gezien het feit dat de bouw nog niet is afgerond en de oplevering pas over enkele maanden zal plaats vinden, moet rekening worden gehouden met extra kosten geraamd op € 450.000,- **inclusief BTW** waarover verantwoording pas na de oplevering kan volgen.

Het totaal benodigde extra krediet om tot verdere realisatie en oplevering te kunnen komen bedraagt dus maximaal € 832. 634,- **inclusief BTW**, ervan uitgaande dat de sloopkosten en social return ten gunste van het tekort worden gebracht. Voor dit krediet is dekking gevonden binnen het fSV Sociaal Fysiek, deelproject sociale voorzieningen Dordrecht West. Eventueel niet bestede middelen zullen hieraan niet worden onttrokken.

Het belang van het toekennen van een extra aanvullend krediet is groot. Het niet toekennen of uitstel in de besluitvorming betekent in de praktijk het **stilleleggen** van de bouw en daarmee vertraging en weer extra kosten op **alle** gebied. Bezuinigingen binnen het project zijn gegeven de omstandigheden niet meer mogelijk.

#### **5. Inrichting Koloriet**

De gebruikers hebben over de inrichting van de Koloriet onderling (**afstemmings**)overleg. Ze zijn zelf (ook financieel) volledig verantwoordelijk voor de inrichting. Het betreft met name los staand meubilair en diverse hulpmiddelen en apparaten.

Voor wat betreft het deel van het gebouw dat door de DWO zal worden gehuurd van de gemeente (het wijkcentrum), ligt dit voor een deel anders. De kosten voor de inrichting hiervan worden thans geraamd op € 230.000,- inclusief BTW.

Voor een bedrag van € 56.000,- is er dekking uit reeds beschikbaar gestelde middelen (budget SiS fysiek). De DWO beschikt zelf niet over het resterend benodigde bedrag van € 174.000,- inclusief BTW, dat nodig is voor de inrichting van dit deel van de Koloriet. Ook binnen de gemeente zijn hiervoor geen financiële middelen beschikbaar. In het **verleden** is vervanging van de inrichting beperkt aan de orde geweest en werd financiering geregeld door middel van huurverhoging. In het geval van de Koloriet is de constructie van de huurverhoging niet gewenst omdat:

- de eigenaar van het gebouw, het vastgoedbedrijf, zich niet bezig houdt met de inrichting. Dat is een zaak van de gebruikers zelf;

- de gebruiker (bij ingebruikname de DWO) voor het uitvoeren van welzijnsactiviteiten door de sector MO jaarlijks wordt gesubsidieerd en geen lange termijn afspraken over de inrichting mag maken;
- er ingaande 2009 sprake zal zijn van een scheiding tussen beleid en uitvoering en de welzijnsactiviteiten zullen worden aanbesteed aan uitvoeringsorganisaties zoals bijvoorbeeld de DWO. Daarom kunnen er geen afspraken worden gemaakt met de DWO.

Voorgesteld wordt dat de gemeente (Vastgoedbedrijf of de sector Maatschappelijke Ontwikkeling) eigenaar blijft van de inrichting en voor het dekken van de kosten jaarlijks een bedrag in rekening wordt gebracht bij de uitvoeringsorganisatie maatschappelijke ondersteuning (DWO). Voor de diverse onderdelen van de inrichting ingedeeld naar twee afschrijvingsperioden van 15 jaar en 5 jaar komt dit neer op een jaarlijks in rekening te brengen bedrag van circa € 25.000,-- gedurende de eerste vijf jaar en € 9.500,-- gedurende de daarop volgende 10 jaar.

Wij stellen u voor:

1. kennis te nemen van de verschuiving van de opleverdatum naar 16 oktober 2007;
2. akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een extra krediet van maximaal € 832.634,-- uitgaande van het inzetten van de budgetten voor sloopkosten en social return ten gunste van het tekort, en deze investering te dekken uit de ISV, Sociaal Fysiek, deelproject sociale voorzieningen Dordrecht West (ISV-DW2) en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen;
3. een krediet beschikbaar te stellen voor de inrichting van het wijkcentrum in de Koloriet van € 230.000,-- inclusief BTW en deze investering voor € 56.000,-- te dekken uit budget SiS fysiek en voor € 174.000,-- uit een jaarlijks in rekening te brengen bedrag bij de uitvoeringsorganisatie maatschappelijke ondersteuning (DWO) en de begroting dienovereenkomstig te wijzigen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht  
de secretaris

H. W. M. Wesselink

de burgemeester

R. J. G. Bandell