

# MEMO



Datum: 6 maart 2018  
Aan: gemeenteraad gemeente Leusden  
Van: college van Burgemeester en wethouders  
Betreft: Project Huis van Leusden  
onderdeel: aanbesteding Inbouw, perceel casco

## Resultaat aanbesteding inbouw casco Huis van Leusden

Op 5 december 2017 heeft het college het besluit genomen de eerste drie onderdelen (afbouw casco, maatwerk casco en vloerbedekking) voor de inbouw van het Huis van Leusden aan te besteden, zie collegevoorstel met kenmerk L155123.

Op 20-12-2017 is de aanbesteding "afbouwaannemer Casco" middels een Meervoudig onderhandse aanbesteding gepubliceerd en hebben de vier vastgestelde partijen de inschrijfleidraad c.a. ontvangen. Kort voor de einddatum heeft een tweede partij laten weten niet in te schrijven. Van de andere twee partijen is zonder afmelding geen inschrijving ontvangen. Het blijkt dat de sterk aantrekkende markt als oorzaak is aan te wijzen, waarin primair het geraamde budget maar daarnaast ook de complexiteit van de opdracht (veel verschillende disciplines en daarmee afhankelijkheid van meerdere partijen) en de tijdlijn een te hoog risico met zich mee brengen. Hiermee is formeel sprake van een mislukte aanbesteding.

Risico dat zich aandient is dat het project gaat uitlopen in de tijd wat naast extra huurkosten van de Fokkerstraat extra beheerlasten met zich meebrengt voor het tijdelijk beheren van 2 panden maar ook extra kosten binnen de overige onderdelen door de tijdsdruk die op de uitvoering om op tijd klaar te zijn. Een ander risico is dat de nog steeds sterk groeiende markt verder onder druk komt te staan met als gevolg prijs of leveringsconsequenties.

## Behalen projectresultaat

Om bovengenoemd risico te voorkomen en het maximale te doen om binnen de planning van het project te blijven en de (financiële) schade te beperken heeft het college besloten het (grootste) onderdeel "afbouw casco" met inzet van een bouwteam alsnog mogelijk te maken. Met 2 partijen, waarvan bekend is dat ze ervaring hebben met dergelijke complexe opdrachten en gebruik kunnen maken van hun netwerk, worden gesprekken gevoerd om tot met één van deze partijen tot een opdracht te komen.

De eerste drie onderdelen van de inbouw zijn de meest omvangrijke onderdelen en het meest cruciaal in de voortgang van het werk. Gezien de sterk aangetrokken markt die zich met name op de onderdelen afbouw casco en maatwerk casco manifesteert willen we het risico op uitloop als gevolg van mislukte aanbestedingen tot een minimum beperken. Om die reden heeft het college eveneens besloten om voor de eerste drie onderdelen van de inbouw het budget te verruimen met 20%. Voor de beeldvorming: op basis van de huidige ontwikkelingen in de markt worden prijsstijgingen tussen de 15 en 30% t.o.v. september 2015 (raadsbesluit businesscase) waargenomen. Voor de overige onderdelen waar het om inkoop van producten gaat kan een aanbesteding in voldoende concurrentie plaatsvinden en bestaat er minder afhankelijkheden van capaciteit (bij onderaannemers) waardoor de verwachting is dat dit binnen de geraamde budgetten kan plaatsvinden.

Het extra krediet kan opgevangen worden binnen de in de businesscase meegegeven kaders van de toekomstige exploitatielast (maximaal € 920.000) van het Huis van Leusden.

€ 756.400 aanbesteding 1 "afbouwaannemer Casco" incl. toilet en douchevoorzieningen  
€ 155.300 aanbesteding 2 "vloerbedekking"  
€ 234.800 aanbesteding 3 "interieurbouwer"  
€ 1.146.500 waarde van de onderdelen voor bijstelling

€ 229.300 voorstel verhoging investeringskrediet percelen 1 tot en met 3 (+20%)

Gegeven de gemiddelde afschrijvingstermijn van het inbouwpakket leidt een hogere investering van € 229.300 tot een toename van de jaarlijkse afschrijvingslasten van € 15.300. Uit onderstaand exploitatieoverzicht d.d. 24 september 2015 blijkt dat dit opgevangen kan worden binnen de businesscase. Een niet sluitende businesscase wordt als risico vermeld in de kaderbrief 2019.

Bij het vaststellen van de aanbesteding strategieën heeft het college besloten op alle percelen van de inbouw een SROI toe te passen van 5% van de aanneemsom per perceel. Totaal vertegenwoordigt dit een waarde van € 65.000. Omdat SROI niet is opgenomen in ons aanbestedingsbeleid is hier destijds in de businesscase niet mee gerekend. De jaarlijkse afschrijving van de totale waarde is € 4.300. Op dit moment kan dit nog opgevangen worden in de businesscase.

	Voor		Jaar 1	Jaar 1 tm 15			
	Herontwikkeling		2019	2019-2033			
Kapitaallast bouwkundige voorzieningen	€	103.000	€	486.000	€	442.000	
Kapitaallast aanwezige inrichting (constant)	€	297.000	€	281.000	€	281.000	
Beheer en onderhoud	€	294.000	39%	€	115.000	€	115.000
Stelpost herontwikkeling	€	45.000		€	-	€	-
Jaarlijkse reservering voor groot onderhoud	€	195.000	44%	€	86.000	€	91.000
<b>Totaal lasten</b>	<b>€</b>	<b>934.000</b>		<b>€</b>	<b>968.000</b>	<b>€</b>	<b>929.000</b>
Verhuur aan derden	€	-14.000		€	-78.000	€	-78.000
<b>Totaal exploitatie</b>	<b>€</b>	<b>920.000</b>		<b>€</b>	<b>890.000</b>	<b>€</b>	<b>851.000</b>

Tabel 1: exploitatielast businesscase

Bij het toezenden van onze memo over de financiële stand van zaken inzake het project Huis van Leusden was nog niet bekend dat er geen inschrijvingen ontvangen zouden worden op de omvangrijkste aanbesteding van de inbouw. Wij vinden het daarom belangrijk in aanvulling op dat memo de raad op de hoogte te stellen van deze ontwikkelingen, onze reactie daarop en de effecten op de businesscase.