

# VERSLAG MARKTCONSULTATIE INTEGRALE KINDCENTRA'S (IKC'S)

Datum	4 september 2024 (versie 2)
Onderwerp	Marktconsultatie Integrale Kindcentra's (IKC's) Bouwkosten, contractvorm en energietransitie gemeente Veenendaal

## Aanleiding

De gemeente Veenendaal werkt samen met schoolbesturen aan de nieuwbouw van drie integrale kindcentra (IKC's). De gemeente wenst in 2026 te starten met de bouw van IKC Het Erf. Een belangrijk aspect daarbij is het toe te passen kwaliteitsniveau. Die keuze zal worden gebaseerd op een aantal criteria waarvan de verwachte bouwkosten een belangrijk onderdeel is. Deze marktconsultatie is dan ook voor een groot deel gericht op het verkrijgen van inzicht in bouwkosten voor drie verschillende varianten:

- Variant A: Basisvariant  
Deze variant voldoet aan de eisen zoals die zijn opgenomen in het huidig IHP ( Integraal HuisvestingsPlan van de gemeente Veenendaal). Het IHP dateert van 2020. Inmiddels zijn er ook wettelijke aanvullende eisen waaraan een bouwwerk moet voldoen. De basisvariant moet voldoen aan de geldende wettelijke eisen.
- Variant B: Duurzame school.  
Dit is de meer duurzame school die moet voldoen aan de voorwaarden van variant A, aangevuld met een aantal voorwaarden.
- Variant C: Duurzaam+ school  
Dit is een variant die voldoet aan de voorwaarden van variant A en variant B, aangevuld met eisen uit het gemeentelijke beleid voor wat betreft duurzaamheid.

Aandachtspunt voor het lezen van deze memo is dat bouwkosten niet hetzelfde is als stichtingskosten. De totale kosten voor de ontwikkeling en bouw van in dit geval een IKC worden omschreven als de stichtingskosten. Een grote component binnen de stichtingskosten wordt gevormd door de bouwkosten (kosten voor de aannemer). Daarnaast spelen andere kosten een rol om te komen tot de totale stichtingskosten zoals: grondkosten, sloop, onderzoekskosten, ontwerpkosten, leges, aanpassingen in de openbare ruimte, projectmanagement, BTW. Ook dient in sommige casussen rekening gehouden te moeten worden met tijdelijke huisvestingskosten. In deze memo wordt alleen ingegaan op de bouwkosten. In de financiële doorvertaling voor de gemeente (het raadsvoorstel) is uiteraard wel uitgegaan van de totale stichtingskosten.

Naast inzicht in de bouwkosten zijn we benieuwd hoe de markt aankijkt tegen de beoogde aanbestedings-/contractvorm en geïnteresseerd in innovatieve ideeën met betrekking tot de problematiek rond netcongestie.

## Resultaat

Naar aanleiding van de publicatie op Tendered (mei 2024) hebben zich 15 geïnteresseerde partijen gemeld, waarvan 6 partijen hebben antwoord gegeven op de gestelde consultatievragen. Met 4 van deze partijen zijn aanvullende gesprekken gevoerd.

## Bouwkosten

Op de vraag 'Met welk bedrag moet rekening worden gehouden voor de bouwkosten per m2 BVO voor IKC Het Erf?' is het volgende geantwoord:

Marktconsultatie bouwkosten (inclusief installaties) IKC's 2024						
	variant A		variant B		variant C	
Onderneming 1	€ 2.546	€ 2.546	€ 2.688	€ 2.688	€ 2.900	€ 2.900
Onderneming 2	€ 2.275	€ 2.450	€ 2.495	€ 2.675	€ 2.800	€ 3.025
Onderneming 3	€ 1.800	€ 2.250	€ 2.250	€ 2.600	€ 2.600	€ 3.500
Onderneming 4	€ 2.325	€ 2.500	€ 2.425	€ 2.600	€ 2.475	€ 2.650
Onderneming 5	€ 2.105	€ 2.382	€ 2.280	€ 2.577	€ 2.590	€ 2.917
gemiddelde	€ 2.210	€ 2.426	€ 2.428	€ 2.628	€ 2.673	€ 2.998
80% bouwkosten, 20% stichtingskosten	€ 2.763	€ 3.032	€ 3.034	€ 3.285	€ 3.341	€ 3.748
inclusief 21% btw	€ 3.343	€ 3.669	€ 3.672	€ 3.975	€ 4.043	€ 4.535

Door meerdere partijen is aangegeven dat de VNG-norm niet realistisch is. Ook werd opgemerkt het in Nederland standaard IKC's gebouwd worden die voldoen aan Frisse Scholen Klasse B, de gemeente Veenendaal maakt hier een uitzondering op. Frisse Scholen Klasse B is onderdeel van Variant B: Duurzame school. Eén van de geconsulteerden gaf aan dat de meerkosten voor Frisse Scholen Klasse B circa € 135 / m2 BVO exclusief BTW bedragen.

Op de vraag 'Met welke eventuele prijsconsequenties per m2 BVO moet rekening worden gehouden voor een onderwijsgebouw dat geschikt is voor 'unit-onderwijs'?' is het volgende geantwoord: Dat varieert tussen de € 40 - € 200 / m2 BVO exclusief BTW.

Op de vraag 'Met welk bedrag moet rekening worden gehouden voor de bouwkosten van een gymzaal per m2 BVO?' is het volgende geantwoord: Dat varieert tussen de € 1.800 – € 2.500 / m2 BVO exclusief BTW.

Op de vraag 'Kunt u aangeven wat de prijsconsequenties per m2 (ten opzichte van de prijs van een traditioneel schoolplein met 60% tegelverharding en 40% onverhard) zijn voor de inrichting van een groen schoolplein voor uitdagend onderwijs?' is het volgende geantwoord: Dat varieert tussen de € 50 – € 110 / m2 BVO exclusief BTW

Aangegeven is dat circulair bouwen niet de goedkoopste manier van bouwen is. De losmaakbaarheid maakt het duur. In de praktijk liggen de kosten voor circulair bouwen 15% hoger. Circulair bouwen is onderdeel van Variant C.

### Contractvorm

De beoogde contractvorm voor de aanbesteding is Engineering & Build, daarbij krijgt een door de opdrachtgever geselecteerde architect, constructeur en installatieadviseur opdracht voor het realiseren van een ontwerp binnen het beschikbare budget. Zodra dit ontwerp definitief is wordt dit ontwerp samen met een vraagspecificatie op de markt gezet. Aan de inschrijvers zal bij inschrijving worden gevraagd om naast een aanbieding conform de vraagspecificatie optimalisaties aan te bieden.

Aan de markt is gevraagd wat zij vinden van deze contractvorm. De antwoorden daarop waren zeer uiteenlopend: van UAV-bestek, bouwteam tot UAV-GC. Op basis van de gesprekken wordt voorgesteld om de beoogde contract vorm aan te passen naar een kort bouwteam.

Aangegeven is dat men realistisch moet zijn in wat er gevraagd wordt en wat het resultaat is, in relatie tot het beschikbare budget. Een voorbeeld hiervan is een beeldkwaliteitsplan.

### **Energietransitie**

Duurzame (all electric) gebouwen hebben doorgaans een grotere nuts-aansluiting nodig dan de i.v.m. netcongestie thans beschikbare 3x80A aansluiting. Op de vraag 'Welke oplossingsrichting(-en) adviseert u om met deze wetenschap een duurzaam gebouw te kunnen realiseren?' is geen duidelijk antwoord gekomen.

Op de vraag 'Wilt u per oplossingsrichting de prijsconsequenties excl. BTW t.o.v. de eerder gevraagde bouwkosten opgeven?' kwam naar voren dat rekening moet worden gehouden met substantieel extra kosten, in de range van € 300.000 exclusief BTW (toepassen van batterijen) tot € 420 /m<sup>2</sup> BVO exclusief BTW (voor andere oplossingen). Overweeg ook de mogelijkheid om een gasaansluiting te realiseren of de koeling van het IKC achterwege te laten.

Op de vraag 'Welke innovaties kunt u ons meegeven voor deze bouwopgave?' zijn de volgende suggesties gedaan:

- Computergestuurde geforceerde nachtkoeling;
- Phase change material (PCM) toepassen in schoollokalen. Dit zijn faseovergangsmaterialen.;
- In plaats van het toepassen van traditioneel mestelwerk een alternatief toepassen zoals bijvoorbeeld Click Brick. Dit is een demontabele gevelafwerking (circulair);
- Toepassen van houtskeletbouwwanden gevuld met isovlas, cellulose, houtwol of hennep;
- Geef de aannemer de opdracht om materialen uit het bestaande gebouw her te gebruiken;
- Meervoudig ruimtegebruik van de lokalen;
- Toepassen van biobased produkten;
- Toepassen van droogmetselsystemen;
- Toepassen van CO<sub>2</sub>-arm beton.