

Raadsinformatiebrief

Zaakdossier: Zaakdossier

Auteur	: drs. ing. B.P.J. Brouwers
Domein	: Ruimte & Dienstverlening
Team	: Werkgroep huisvesting
E-mail	: Bram.Brouwers@gemeentemaashorst.nl
Portefeuillehouder	: drs. P.L.A. Rüpp

Aan de leden van de gemeenteraad van Maashorst.

Onderwerp

Voortgang huisvesting gemeente Maashorst

Kennisnemen van

In deze raadsinformatiebrief wordt u geïnformeerd over de stand van zaken realisatie gemeentelijke huisvesting. De voortgang van de verbouwing van het gemeentehuis en de gemeentewerf wordt toegelicht aan de hand van kwaliteit, kosten en planning.

Inleiding

In maart 2021 hebben de gemeenteraden van Uden en Landerd ingestemd met het raadsadvies Huisvesting gemeentehuis en gemeentewerf Maashorst. Op verschillende momenten zijn de gezamenlijke raden bijgepraat over de stand van zaken, waarvan de laatste keer op 20 september 2021. De maanden daarna is er veel voorbereidend werk verzet op het gebied van inkoop, opstellen definitief ontwerp, uitwerking werktekeningen en calculaties. In oktober 2021 zijn de gemeenteraden van Uden en Landerd middels een tussenmail/dagmail geïnformeerd over het binnen het beschikbare gestelde krediet afsluiten van de aannemingsovereenkomsten gemeentewerf (hoofdaannemer Gebr. Van Stiphout) en gemeentehuis (BAM Zuid-Nederland) en bijbehorende planning. Inmiddels zijn de verbouwingen van het gemeentehuis en de gemeentewerf in volle gang.

Kernboodschap

De voortgang van de verbouwing van het gemeentehuis en de gemeentewerf worden toegelicht aan de hand van de parameters kwaliteit, kosten en planning.

Kwaliteit: Het definitief ontwerp van het gemeentehuis en de gemeentewerf met de daarbij behorende functionele indeling, gebruikseisen en gewenste uitstraling zijn niet aangepast. Nagenoeg alle onderdelen zijn ingekocht en voldoen aan de gewenste prijs-kwaliteit verhouding, zoals de verbouwing, kantoormeubilair, av-middelen raadszaal, maatwerk meubilair (o.a. balies), keukeninrichting, lockers en grafische toepassingen (visuals). Het risico op vertraging in levering van

allerlei materialen en producten is groot. Dit is bijna niet op te vangen. Wel is getracht dit op te vangen door het tijdig plaatsen van bestellingen, opdrachtverlening en/of kiezen voor gelijkwaardige alternatieven. De huidige markt is echter erg onvoorspelbaar.

Kosten:

Gemeentewerf: De werkzaamheden voor de gemeentewerf zijn bijna gereed. Nagenoeg alle diensten, materialen en producten zijn ingekocht en passen binnen de projectbudgettering. Van de post onvoorzien van € 71.000 is op dit moment in totaal € 56.000 besteed aan meerwerkopdrachten. De post onvoorzien is nog voldoende groot om de verbouwing af te ronden. Het kantoordeel wordt 4 februari opgeleverd en het buitenterrein met veldschuren medio juni 2022.

Gemeentehuis: Bij de afronding van de bouwteamfase is een risicoanalyse uitgevoerd voor de bouwkosten tijdens de realisatiefase. De conclusie was dat het risicoprofiel als beheersbaar werd ingeschat met uitzondering van onvoorziene zaken boven de plafonds en het voldoen van bestaande brandscheidingen. Dit zou direct na het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden worden onderzocht.

Na de sloopwerkzaamheden van de eerste fase (begane grond en bouwdeel D) en de 0-meting van de brandscheidingen blijkt dat het bestaande gebouw op onderdelen niet voldoet aan de brandveiligheidseisen. Daarnaast is geconstateerd dat de draagconstructie van de bestaande publiekshal niet overeenkomt met de daadwerkelijke situatie. De originele bouwtekeningen zijn gebruikt als uitgangspunt van het ontwerp en komen dus niet overeen met de werkelijkheid. Waardoor bij nader inzien extra maatregelen nodig zijn om de dakconstructie van de nieuwe raadzaal te maken.

Het herstel en oplossen van deze onvoorziene werkzaamheden zorgt ervoor dat de post onvoorzien in potentie in zijn geheel besteed wordt aan het tot nu toe ingediende meer/minderwerk. Van de post onvoorzien van € 345.000 is op dit moment in totaal € 335.800 besteed/gereserveerd aan meerwerk opdrachten. Een groot deel van dit meerwerk zijn onvoorziene kosten van bestaande brandveiligheid voorzieningen, waarvan door de brandweer is geconstateerd dat die niet (meer) voldoen. In totaal betreft het op dit moment € 110.000 aan meerkosten. De meerkosten van de draagconstructie voor de nieuwe raadzaal worden ingeschat op € 45.000. Beide werkzaamheden, brandveiligheid en dakconstructie, zorgen voor een substantiële belasting van de post onvoorzien (€ 155.000 in totaal).

Op basis van het bovenstaande is de verwachting dat de nog overgebleven post onvoorzien € 9.200 niet meer voldoende is voor eventuele onvoorziene meerwerk tijdens de verbouwingwerkzaamheden in de tweede en derde fase. In de eerste afwijkingrapportage 2022 wordt bekeken of de post onvoorzien nog voldoende groot is om mogelijke onvoorziene zaken op te kunnen vangen.

Planning: De haalbaarheid van de planning is afhankelijk van tijdelijke leveranties en beschikbaarheid van personele capaciteit (COVID). De huidige markt is op dit moment erg onvoorspelbaar en het risico op vertraging in de levering van allerlei materialen, producten en diensten is groot. Dit zien wij op dit moment overal terug in bouwprojecten.

De verbouwing van de gemeentewerf in Uden zal medio juni 2022 volledig gereed zijn.

De geplande opleverdata van het gemeentehuis zijn 9 weken verschoven ten opzichte van de eerder gecommuniceerde planning in oktober. Redenen daarvan zijn een langere bouwvoorbereidingstijd om de problemen rondom de brandveiligheid en de draagconstructie van het dak goed op te lossen en de langere levertijd van enkele cruciale installatie-onderdelen. De oplevering voor fase 1 (2^e t/m 4^e verdieping bouwdeel D) wordt nu geprognosticeerd op medio april 2022. Fase 2a (begane grond met daarin de publiekshal, raadszaal en werkcafé en 1^e verdieping bouwdeel D) is geprognosticeerd op medio juli 2022, evenals fase 2b (bouwdeel C en B, inclusief de derde verdieping bouwdeel C voor

verhuur aan Taskforce-RIEC). Fase 3 (bouwdeel A) wordt medio november 2022 opgeleverd. Zoals eerder aangekondigd is de markt onvoorspelbaar en blijven de risico's op latere aanlevering groot.

Communicatie

n.v.t.

Vervolg

De werkgroep huisvesting is voornemens om een werkbezoek te organiseren voor de leden van de gemeenteraad. Het kantoordeel van de gemeentewerf wordt in februari opgeleverd, een mooi moment om een indruk te krijgen van het eindresultaat van de gemeentewerf en gemeentehuis.

Bijlagen

n.v.t.

Maashorst, 25-01-22

Burgemeester en wethouders van Maashorst
de secretaris de burgemeester

drs. D. van Deurzen drs. P.L.A. Rüpp