Analyse Investeringskosten renovatie de Noordgouw - d.d. 20-10-2022

		Stichtings kostenoverzicht Businesscase		Werkelijke kosten			Verschil	
		okt-21		*okt-22*				
	Directe kosten					94%		
	Nog niet uitgevoerd / wel aanbesteed							
1	Bouwkundig & constructief	€ 3.121.570		€ 4.587.000			€ -1.465.430	-47%
2	W-installaties	€ 2.456.446		€ 2.115.300			€ 341.146	14%
3	E-installaties	€ 505.289		€ 785.000			€ -279.711	-55%
4	Prijsstijgingen & onvoorzien	€ 450.273		€ 374.365			€ 75.908	17%
5	Terreininrichting	€ 103.306		€ *103.306*				0%
	Subtotaal		€ *6.533.579*		€ *7.861.665*			
	Reeds uitgevoerd							
6	Dakbedekking & isolatie	€ 467.851		€ 689.033			€ -221.181	-47%
7	Isolatie vloeren	€ 108.264		€ 86.777			€ 21.488	20%
8	PV panelen	€ 290.496		€ 531.122			€ -240.627	-83%
	Subtotaal		€ *866.612*		€ *1.306.932*			
	Totaal directe kosten		€ *7.400.190*		€ *9.168.597*			
9	**Advieskosten, bijkomende kosten & leges**	€ 768.264		€ 612.079		6%	€ 156.185	20%
	Totaal kosten excl. btw		€ *8.168.455*		€ *9.780.676*		€ -	
	BTW	€ 1.737.070		€ 2.075.636			€ -338.566	-19%
	Totaal kosten incl. BTW	**€ 10.008.830**		**€ 11.959.618**			**€ -1.950.788**	-19%

Analyse

1 Post laat een forse overschrijding zien. Uit nadere analyse blijkt dat dit met name zit in de kosten voor de gevel. De post gevel bestaat grofweg uit 3 onderdelen: 1. de HSB achterconstructie, 2. de aluminium kozijnen, en 3. de aluminium gevelafwerking.
De HSB achterconstructie laat een stijging zien van € 250.000,- excl. btw. Dit is verklaarbaar vanwege de stijging van materiaalkosten van hout en isolatiemateriaal en van het staal wat nodig is voor de bevestiging.
De kosten voor de aluminium kozijnen + zonwering komen overeen met de TO raming / businessecase en laten geen stijging zien.
De aluminium gevelafwerking laat een forse stijging zien van € 550.000 excl. btw. Dit komt met name door stijging van kosten van aluminium maar met name de energieprijzen voor fabricage.
Daarnaast zijn 6 noodlokalen opgenomen omdat de werkzaamheden niet alleen in vakanties uitgevoerd kunnen worden. De doorlooptijd wordt hierdoor verkort en risico op prijsstijgingen daalt. Meerkosten € 275.000,- excl. btw
De overige overschrijdingen liggen met name op het vlak van diverse aftimmeringen buiten bij en rondom gevels en dak, en met name de post koven aan de binnenzijde voor wegwerken van de luchtbehandelingsinstallaties. Plus algemene prijsstijging
2 Post laat een onderschrijding zien. Mogelijk door scherpe inschrijving in aanbesteding.
3 Post laat een forse overschrijding zien. Enerzijds prijsstijgingen anderzijds mogelijk iets te positief geraamd in businesscase.
4 Er is in de businesscase gerekend met ca. 7,5% voor toekomstige prijsstijgingen en onvoorzien. In de businesscase is door ICS een post onvoorzien opgenomen van ca. 2,5% voor de uitvoeringsfase. Gebruikelijk is minimaal 5% voor nieuwbouw en 5 tot 10% bij renovatieprojecten. Er is nu 5% opgenomen voor de uitvoeringsfase.
5 Post moet nog worden ingekocht. Ook hier is mogelijk nog een prijsstijging te verwachten.
6 Post laat een forse overschrijding zien. Oorzaak is gelegen in met name de stijging van de materiaalkosten van isolatiemateriaal. Uitvoering heeft in 2 fasen plaatsgevonden, waarbij de kosten in fase 2 verdubbeld zijn ten opzichte van fase 1.
8 Post laat een forse overschrijding zien. Oorzaak is gelegen in met name de stijging van de materiaalkosten van PV panelen (meerprijs € 150.000,- excl. btw). Uitvoering heeft in 2 fasen plaatsgevonden, waarbij de kosten in fase 2 verdubbeld zijn ten opzichte van fase 1.
Aanvullend is hier € 92.000,- excl. btw voor een nieuwe hoofdverdeler opgenomen. Deze is nodig voor totale installatieconcept en PV panelen, maar niet geraamd in businesscase.