BREMEN BOUWADVISEURS

KANTOOR HEERLEN
Maanstaete
Parallelweg 2B
6411 ND Heerlen
Postbus 528
6400 AM Heerlen
T 045 571 39 39

KANTOOR ROTTERDAM
Westerstraat 56
3016 DJ Rotterdam
T 010 750 35 85

info@bremenba.nl
www.bremenba.nl

Gemeente Sittard-Geleen
t.a.v. dhr. Raymond Dumont
Postbus 18
6130 AA SITTARD

Heerlen, 11 oktober 2021

Het ontwerpteam Sportpark Glanerbrook heeft in de afgelopen periode het SO-ontwerp afgerond waarbij ook de financiële paragraaf onderdeel is van het fasedocument.
De ramingen zijn door of namens het ontwerpteam bestaande uit NOAHH en Deerns voor de gebouwen en PoelmanReesink voor het landschap.
De totale bouwkosten voor de renovatie, nieuwbouw en overkapping zijn door het ontwerpteam begroot op € 43.612.518,-.
De totale bouwkosten voor het landschap zijn begroot op € 3.675.000,-.

Beoordeling bouwkosten

Inpassing van de bouwkosten (excl. landschap) in de totale investeringskosten van het project leiden tot het volgende overzicht:

-	Grondkosten	€	1.540.000,-	
-	Bouwkosten	€	43.612.518,-	
-	Bijkomende kosten	€	5.750.000,-	
-	Indexering aanvullend	€	2.616.751,-	(2)
-	Onvoorzien	€	4.361.252,-	(1)
-	Totaal bouwkosten	€	57.880.520,-	prijspeil juli 2021

(1) *Zie toelichting onder bijkomende kosten*
(2) *Zie toelichting onder bijkomende kosten*

Ten opzichte van het beschikbare budget van € 48.300.000,- betekent dat een overschrijding van € 9.580.521, - (19,8%).

De bouwkostenbegroting is opgesteld op basis van het afgeronde SO-ontwerp o.b.v. het PVE / Raadsbesluit. Gebleken is dat er ten gevolge van de aanvullende gebruikerswensen en ambities onderdelen aan het ontwerp zijn toegevoegd die aanvullende budget vergen. Het aanvullende totaalbudget bedraagt ca. € 6.6 mio.

Bij de beoordeling zijn de begrotingen getoetst op volledigheid t.o.v. het ontwerp in relatie tot het PVE.
De toetsing op marktconformiteit van normen en prijzen heeft nog onvoldoende inzicht gegeven in comfort van de raming. Naar verwachting dient te raming te worden aangepast o.b.v. een bijgewerkt plan en splitsing van de kosten tussen basis en ambitie. In hoeverre er dan nog overschrijding is in de basis bouwkosten ten opzichte van het budget zal moeten blijken uit de definitieve fasebegroting.
In de bouwkosten is een percentage nadere planuitwerking opgenomen van 7,5%. Voor deze fase is het niet ongebruikelijk om deze reservering op te nemen en sluit ook aan bij ons advies om per fase tot aan de besteksfase 2,5% hiervoor te reserveren.

Het beschikbare budget voor de basisbouwkosten is daarom momenteel nog onvoldoende.
In samenspraak met ontwerpteam en opdrachtgever zal gezocht dienen te worden naar de mogelijkheden om het ontwerp aan te passen of uitgangspunten van het PVE aan te passen. Naar verwachting zal er aan aanpassing van het budget noodzakelijk zijn ook om te voldoen aan de duurzaamheidsambities. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden met de reservering voor de inflatie indexering van de bouwkosten tot en met ingebruikname.

Bijkomende kosten

Het percentage nadere planuitwerking dient niet verward te worden met de reservering onvoorzien (1) in de bijkomende kosten. De post onvoorzien komt ongeveer neer op ca. 8% van de budgettaire bouwkosten.
Voor een project van deze omvang en met deze specificaties (nieuwbouw-renovatie-diversiteit) is het aan te bevelen om een minimaal percentage aan te houden van 10% over alle bouwkosten (basis en ambitie). Dit zou resulteren in een hoger totaal onvoorzien dan de € 3,1 mio die nu in de bijkomende kosten hiervoor is gereserveerd.
Afhankelijk van de omvang van het budget voor de ambities kan er sprake zijn van een uitbreiding/verhoging van de risicoreservering.

Naast de post onvoorzien heeft de opdrachtgever ook rekening gehouden met indexering (2) van de prijzen vanaf 1-1-2020. De opgenomen indexering is momenteel onderdeel van het taakstellende budget maar nog gebasseerd op de geldende rekenmethodiek van de periode voor 1-1-2020. Inmiddels is tengevolge van conjuncturele stijging van materiaal en recentelijk energieprijzen sprake zal zijn van een verhoging van de indexeringskosten.
Rekening houdend met de BDB-index bedraagt de indexering vanaf 1-1-2020 tot 1-10-2021 ca. 6,7%.
De reservering tot einde werk is in het financiële overzicht toegevoegd en bepaald op ca. 6%.
De opgenomen indexering bij het taakstellende budget bedraagt ca. 6,8% wat inhoudt dat er ca. 6% aan aanvullende indexering op de risicolijst dient te komen.
De overige bijkomende kosten zijn vastgesteld bij de start van het project en worden door onderliggende overeenkomsten gestaafd.

Opgesteld door:

[redacted]

Directeur | kostenmanager RKN
Bremen Bouwadviseurs b.v.

