Verenigingsgebouw De Monnick – overzicht stappen bouwproces

1. 20 april 2023. De raad stelt voor realisatie van De Monnick een krediet vast van € 1.300.000.
2. 10 juli 2023. Aanbesteding. Opdracht aan Buitenhuis B.V. Budgetplafond: € 1.143.450 incl. BTW.
3. 31 oktober 2023. Notitie van M@@t architecten over meerkosten ten gevolge van het meervoudige gebruik van het verenigingsgebouw en onvoorziene kosten in de Voorlopig Ontwerp fase (VO). Geraamde meerkosten € 189.155,23 excl. BTW ofwel € 228.877,83 incl. BTW.
4. 8 november 2023. Senior projectmanager (J.v.D) geeft mondeling opdracht aan Buitenhuis, vooruitlopend op de goedkeuring door de raad van het aanvullende krediet. Budgetplafond € 1.368.450 incl. BTW.
5. 14 december 2023. Voorstel in de raad om het krediet met € 225.000 te verhogen naar € 1.525.000. De raad verwerpt het voorstel.
6. 18 december 2023. Aangepaste begroting met bezuinigingen. Het budgetplafond gaat met € 223.958,91 terug van € 1.153.868,90 naar € 929.909,99. ***Opvallend: er wordt vrijwel niet bezuinigd op de extra kosten die ten grondslag lagen aan het voorstel voor een extra krediet. Daarin werden de extra kosten benoemd voor een lift, een dikkere verdiepingsvloer (geluidwering) en langere funderingspalen. Bezuinigd wordt op: deuren en kozijnen, tegelwerk, plafonds en wanden, keuken, pantry en lift, schilderwerk, ventilatie en verwarming.***
7. 18 december 2023. Buitenhuis geeft aan € 45.931,60 aan meerkosten te hebben als de start van de bouw in week 2 van 2024 wordt geannuleerd. Dit bedrag is opgebouwd uit 3 onderdelen: 1. Werkvoorbereiding € 17.617,60. 2. Annuleringskosten en ontbinden contract € 18.150. 3. Extra werkvoorbereiding bij verkleinen gebouw € 10.164. In de verslagen van de eerste 5 bouwvergaderingen wordt hierover de volgende tekst opgenomen: *'Wat te doen met de extra kosten m.b.t start annulering bouw?'*. Dit punt blijft tot en met bouwvergadering nummer 5 in het verslag staan. Als actie wordt steeds vermeld dat J.v.D dit punt zal bespreken met W. B. (directeur Buitenhuis B.V.) Pas in bouwvergadering nummer 6 op 15 mei 2024 is in het verslag opgenomen dat zij dit hebben besproken en afgerond. Uit de staat van meer- en minderwerken blijkt onder nummer (01) dat hiervoor een factuur van € 4.283,13 excl. BTW op 21 mei 2024 is goedgekeurd. Meerkosten € 5.182,59 incl. BTW.
8. 10 januari 2024. **1e bouwvergadering**. Geen passages in het verslag over meerwerk.
9. 24 januari 2024. **2e bouwvergadering**. Van Geemen plaatst stelconplaten voor de keten van Buitenhuis. Goedkeuring gemeente (KK). Kosten voor rekening van de gemeente. Bedrag € 1367.

10. 24 januari 2024. De burgemeester ondertekent de opdracht aan Buitenhuis voor een bedrag van € 929.910 excl. BTW. **Passage in artikel 2.1:** ***De aanneemsom is vast gedurende het werk. In rekening brengen van meer- en minderwerk is niet mogelijk, tenzij er ingrijpende wijzigingen op het ontwerp tijdens de uitvoering op verzoek van de opdrachtgever plaatsvinden.***
    Uitvoering en verrekening van meer- en minderwerk dient te allen tijde door partijen schriftelijk te worden overeengekomen, conform hetgeen is bepaald in de UAV 2012.
    Tussenconclusie: al bij de start van de bouw was er geen budget voor onvoorziene zaken beschikbaar, laat staan dat er ruimte voor meer- en minderwerk was.
11. 21 februari 2024. **3e bouwvergadering**.
    - Geen anti slip op de prefab traptreden (nummer 04). De meerkosten zijn akkoord (K.K.). Meerkosten € 2767,49 incl. BTW.
    - Meerwerkpost extra kosten later uitvoeren fase 2 (nummer 03) niet akkoord.
    - Melding van aanvullende wensen vanuit de huurder (nummer 06). Meerkosten € 4.763,52.
    - Grond)water. De gemeente heeft de factuur betaald.
    - Buitenhuis heeft de kosten van uitvoering in 2 fases inzichtelijk gemaakt. Besluittermijn uiterlijk week 12.
12. 29 maart 2024. **4e bouwvergadering.**
    - Meerwerk door wijzigen kozijn in verhuisraam (nummer 07) Kosten € 665,50 incl. BTW.
    - De besluittermijn over meerkosten door de uitvoering in 2 fases heeft de gemeente laten verlopen.
    - Melding dat Easy liften 15% claimt van de vervallen opdracht voor realisatie van een lift.
13. 17 april 2024**. 5e bouwvergadering**. Geen aanvullende punten over meerwerk.
14. 15 mei 2024. **6e bouwvergadering**. Goedkeuringen meerwerk nummers 06, 07, 08 en 11.
15. 12 juni 2024. **7e bouwvergadering.** Goedkeuring meerwerk nummers 09 en 12. Nummers 5 en 10 niet akkoord.
16. 10 juli 2024. **8e bouwvergadering.**
    - Meerwerk 1e verdieping installatie en scan behang (nummer 13) akkoord. Kosten € 7118,49.
    - Meerwerk 1e verdieping installatiewerk verwarmen en koelen (nummer 14) na de vergadering goedgekeurd. Kosten € 65.388.
    - Meerwerk verwarming met elektrische kachels (nummer 15) niet akkoord.

17. Na 10 juli 2024 zijn geen verdere bouwvergaderingen meer gehouden. Wel zijn na deze datum nog de meerwerkposten 16, 18 en 19 goedgekeurd voor een totaalbedrag van € 14.245. **N.B. Deze posten zijn niet schriftelijk overeengekomen, zoals in de aanneemovereenkomst is voorgeschreven.**

Voorjaarsnota 2025.

In antwoord op vragen van de CDA-fractie geeft het college van B&W het volgende aan:

a. ***Het late moment van (bestuurlijk) bekend worden van (de omvang van) deze overschrijding betreuren wij en vinden wij niet passend bij de professionaliteit van onze organisatie die u van ons mag verwachten.***
b. ***De hoogte van de overschrijding is pas bij de totstandkoming van de jaarrekening en de voorjaarsnota bestuurlijk boven tafel gekomen en per direct (de eerstvolgende raadsvergadering) gemeld.***
c. ***De overschrijding is € 127K (9,9%) voor het gebouw en € 229K voor de openbare ruimte.***
d. ***De budgetbeheersing is vormgegeven door een toezichthouder die inhoudelijk contact had met de architect, aannemer, gemeente en de toekomstige beheerder. De toezichthouder overlegde met de projectmanager Galgeriet en met de afdeling Vastgoed. In dit overleg heeft onvoldoende budgetbewaking plaatsgevonden.***
e. ***De overschrijdingen zijn in hoofdzaak ontstaan door extra werkzaamheden voor de verhuurbaarheid van de eerste verdieping en voor het bouwrijp maken en de openbare ruimte.***

3 juli 2025. Verzoek aan de secretaris-directeur om informatie over de opdracht, de bouwverslagen en het meer- en minderwerk.

7 juli 2025. De gevraagde informatie ontvangen. Het betreft de bouwteamovereenkomst, de aanneemovereenkomst, de staat van meer- en minderwerk en de verslagen van 7 bouwvergaderingen.

16 juli 2025. Verzoek om aanvullende informatie.

1. Onderverdeling bouwkosten en kosten openbare ruimte.
2. Besluiten en kosten openbare ruimte.
3. Goedkeuring meerwerkpost 02 – installatieraming uitgewerkt voor fase 2. De goedkeuring is niet in het verslag van een bouwvergadering opgenomen.
4. Informatie over de resterende bouwvergaderingen.

25 augustus 2025. Beantwoording aanvullende vragen.

1. *Kosten bouwrijp maken € 229.000 ten laste van dashboard Galgeriet. Di bedrag is verwerkt in het dashboard van december 2023. Het krediet was € 1.3 miljoen* ***exclusief kosten bouwrijp maken.*** *Het overzicht kredietbewaking d.d. 18 augustus 2025 is mee gestuurd.*
2. *De kosten van bouwrijp maken en de openbare ruimte bedragen € 219.000. Opgebouwd uit 5 facturen van Geemen € 135.000, advieskosten Sweco voor het ontwerp € 74.000 en diversen € 10.000.*
3. *Meerwerkopgave 02 is op 9 april 2025 goedgekeurd.*
4. *Er is nog 1 bouwvergadering gehouden, op 10 juli 2024. Het verslag is bijgevoegd.*

22 september 2025. Na bestudering van de verstrekte gegevens de volgende reactie.

1. In het voorstel, waarin het krediet van € 1.300.000 door de raad is vastgesteld, is niet vermeld dat de kosten van bouwrijp maken buiten het krediet vallen.
2. Niet alleen de kosten van bouwrijp maken zijn ten laste van het resultaat Galgeriet gebracht. Ook voor de kosten van woonrijp maken en de advisering over de openbare ruimte is dat het geval. In het overzicht kredietbewaking zijn 2 termijnen voor het bouwrijp maken ten bedrage van €126.000 echter niet vermeld. De werkelijke kosten van het bouwrijp- en woonrijp maken en de advisering hierover bedragen € 335.000.
3. Meerwerkopgave 02 is buiten de bouwvergadering goedgekeurd en kennelijk niet schriftelijk overeengekomen.
4. Na de laatste bouwvergadering zijn de meerwerkposten 16, 18 en 19 nog goedgekeurd.

Constateringen:

1. **Op 8 november 2023 is opdracht aan Buitenhuis verstrekt, voordat de raad het aanvullende budget hiervoor beschikbaar had gesteld.**
2. **Op 14 december 2023 besloot de raad het aanvullende krediet van € 225.000 niet beschikbaar te stellen.**
3. **Bij het verstrekken van de uiteindelijke opdracht op 24 januari 2024 was kennelijk geen budget voor onvoorziene zaken beschikbaar.**
4. **In de tweede bouwvergadering op 24 januari 2024 wordt de eerste meerwerkpost reeds goedgekeurd. Nog 13 meerwerkposten volgen.**
5. **In de verslagen van de bouwvergaderingen is niets terug te vinden over de in de Voorjaarsnota aangegeven overschrijding van € 229.000 in de openbare ruimte.**
6. **In de opdracht is gesteld dat de aanneemsom vast is gedurende het werk, uitgezonderd ingrijpende wijzigingen op verzoek van de opdrachtgever (gemeente). Uit de beschikbare informatie blijkt niet dat hier invulling aan is gegeven.**
7. **In de opdracht is gesteld dat meer- en minderwerk uitsluitend schriftelijk moet worden overeengekomen. Voor de meerwerkposten 02, 16, 18 en 19 lijkt deze bepaling niet te zijn nageleefd.**
8. **Nadat de raad het aanvullende krediet niet beschikbaar stelde, waren de gekozen bezuinigingen op voorhand niet realistisch.**
9. **De termijnen 1 en 2 van het bouwrijp maken door van Geemen ten bedrage van € 126.000 zijn niet in het overzicht kredietbewaking opgenomen. De vraag is op welke begrotingspost deze termijnen zijn geboekt.**
10. **In antwoord op raadsvragen naar aanleiding van de voorjaarsnota geeft het college aan dat € 229.000 als overschrijding is uitgegeven voor de openbare ruimte. In antwoord op de aanvullande vragen van 7 juli 2025 wordt zowel een bedrag van € 229.000 als een bedrag van € 219.000**

genoemd. In werkelijkheid bedroegen deze kosten- uitgezonderd de niet geboekte termijnen 1 en 2 van het bouwrijp maken - € 209.000.

11. **In het antwoord op de raadsvragen naar aanleiding van de Voorjaarsnota geeft het college ook aan dat in december 2023 voor het bouwrijp maken een bedrag van € 229.000 in het dashboard is opgenomen voor het bouwrijp maken. Toen waren de kosten van het bouwrijp maken en woonrijp maken nog niet bekend. Dit bedrag roept vragen op nu in antwoord op de raadsvragen is aangegeven dat deze kosten exact op € 229.000 uit zijn gekomen.**
12. **De kosten voor het bouwrijp- en woonrijp maken inclusief advisering openbare ruimte bedroegen in werkelijkheid € 335.000 (€ 118.000 plus € 74.000 plus € 143.000).**
13. **Aan kosten voor Maat architecten is een bedrag van € 42.280 geboekt. Dat is een onwaarschijnlijk laag bedrag en roept de vraag op hoe hoog de architectenkosten daadwerkelijk waren.**
14. **Aan legeskosten voor de omgevingsvergunning is in het overzicht kredietbewaking een bedrag van € 1.560 opgenomen. Dat bedrag roept de vraag op van welke bouwkosten en van welk percentage hierin is uitgegaan.**
15. **Aan het project zijn geen interne uren toegerekend. Dat geldt wel voor de extern ingehuurde bouwbegeleiding (K.K.). Hiervoor is € 18.619 toegerekend. De kosten van de projectmanager zijn niet toegerekend.**
16. **Er heeft geen enkele vorm van budgetbeheersing plaatsgevonden.**

28 september 2025.

Bijlagen: 1. Overzicht meer- en minderwerk.

.