Hovenstraat 140 . 6374HG Landgraaf . 045 5748389 . info@thuysbouwmeesters.nl

Memo

Aan : Henk Geraarts (Gemeente Leudal)
Van : Bjorn Hendriks
Betreft : Dorpshuis Neeritter
Datum : 22-1-2025
Kopie aan: Liesbeth Ponsen, Tim Swinkels (Gemeente Leudal)

Aanleiding
De gemeente Leudal is eigenaar van de voormalige basisschool te Neeritter. Het gebouw wordt momenteel gebruikt als dorpshuis door diverse gebruikers. De organisatie van dit dorpshuis is geformeerd in de werkgroep; “Gebouw en Beheer en Dorpsoverleg Itter Laeftj”.
Deze werkgroep heeft de laatste calculatie van de geplande verbouwing beoordeeld. De reactie op hun beoordeling is in deze memo beschreven.

Historie
Ons bureau is in december 2024 gevraagd door de gemeente Leudal om het VO-ontwerp van Povse & Timmermans architecten te calculeren. De calculatie omvatte de complete verbouwing, aanpassing en verduurzaming van het gebouw in 4 verschillende varianten.

De fasering in de bouw structureert het bouwproces in logische stappen, van idee tot oplevering, met de nadruk op duidelijke fasen, met als doel een eenduidige taal en verwachting voor alle betrokkenen te creëren. Deze structuur omvat vaak 3 hoofdgroepen (Voorbereiding, Ontwerp, Uitvoering). De ontwerpfase is onderverdeeld in de volgende fases:

- SO: structuurontwerp
- VO: voorontwerp
- DO: definitief ontwerp
- TO: technisch ontwerp
- UO: uitvoeringsgereed ontwerp

Het project bevindt zich tijdens de uitvraag in de VO-fase. We hebben gezamenlijk gekozen om een elementenbegroting op te stellen, hetgeen gangbaar is in deze fase.
In de VO-fase is het ontwerp opgesteld door de architect. Een constructeur en installatie-adviseur zijn nog niet betrokken bij het ontwerp.
Het ontwerp is zeer algemeen en slechts vormgevend en ruimtebeschrijvend.

Een elementenbegroting wordt opgesteld conform de NL-SfB codering volgens de calculatie normering NEN 2634.
De keuze is om geen open begroting o.b.v. STABU-codering te maken is gemaakt op het feit dat er te weinig informatie voorhanden is om een gespecificeerde begroting te maken.

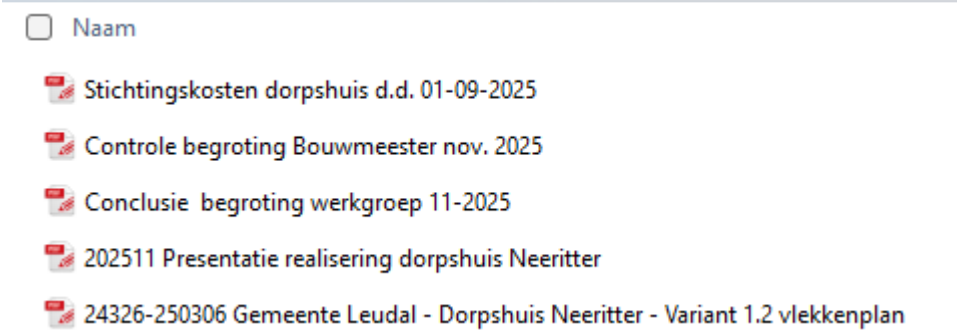
De 4 begrotingen zijn januari 2025 aangeleverd en verwerkt in een totaaloverzicht.
Op verzoek is een 5de variant in februari 2025 aangeleverd.

Na overleg tussen de werkgroep en de gemeente over onder andere de begrote varianten is door de werkgroep in juni 2025 een stappenplan gepresenteerd van 6 fases.
Op 17 juni heeft een overleg plaatsgevonden van ons bureau met de werkgroep.
De werkgroep heeft daarin haar eigen ontwerp en concept toegelicht. Hetgeen afwijkt van het ontwerp en de uitgangspunten van de architect en gemeente.

Op verzoek van de gemeente heeft ons bureau het plan van de werkgroep gecalculeerd en in augustus aan de werkgroep en mevr. Ponsen gepresenteerd in een overleg.

December 2025 heeft de gemeente gevraagd de door de werkgroep gecorrigeerde begroting van Thuys Bouwmeesters van augustus 2025 te beoordelen.

Beoordeling Werkgroep
De ontvangen stukken zijn:



De werkgroep heeft de elementenbegroting 24326 Gemeente Leudal – Dorpshuis Neeritter (Variant 1.3 vlekkenplan) d.d. 18-8-2025 gecontroleerd en bijgesteld. Deze bevindingen zijn in een stichtingskostenoverzicht verwerkt.

Bevindingen Thuys Bouwmeester
De gevraagde controle wordt naar mening van ons te ver doorgevoerd. Deze mening onderbouwen wij met het volgende:

1. Het VO-plan van de architect is leidend;
2. De uitgangspunten van de gemeente, zijnde de gebouweigenaar, zijn leidend;
3. In de VO-fase is een onnauwkeurigheid van 10-15%;
4. De uitgangspunten van de werkgroep zijn strijdig met het plan van de architect en het beoogd resultaat van de gemeente qua duurzaamheid, kwaliteit en uitvoering;
5. Het plan van de werkgroep is eveneens een VO-fase document;
6. In de vervolgfases worden de bouwkundige, constructieve en installatietechnische mogelijkheden en onmogelijkheden concreet. In die fase kan de exact begroting op basis van onderzochte feiten opgesteld worden;
7. Het bestek en de bestektekeningen worden aan de markt aangeboden. De marktprijs is afhankelijk van conjunctuur en externe invloeden.

De discussie is in het afgelopen jaar gevoerd vanuit de financiële zijde. Ons inziens dient eerst consensus moeten worden gevonden over het ontwerp, de invulling en de uitvoering.
De werkgroep rekent met eigen inzetbare arbeidsuren, verminderde kwaliteit en daaraan gerelateerde onderhoudskosten. Deze uitgangspunten staan haaks op de gemeentelijke uitvraag, zoals deze bij Thuys Bouwmeesters bekend zijn.

De input van de werkgroep is waardevol en kundig onderbouwd. De werkgroep beschikt over ter zake kundige leden die professionele ervaring in de bouw hebben.
De gezamenlijke kennis dient gebundeld te worden en verwerkt te worden in een DO-ontwerp van de architect van de gemeente.
Vervolgens kan het ontwerp gecalculeerd worden en gezamenlijk bijgestuurd worden bij overschrijding.

Conclusie:
De begroting is inhoudelijk niet beoordeeld.
De discussie over hoeveelheden en prijzen is te arbitrair om te voeren op basis van de aangeleverde stukken. De beoordeling blijft leiden tot een “welles-nietes” discussie die op het verkeerde moment in de fasering van het proces met onvoldoende stukken gevoerd wordt.

Aldus opgemaakt te Landgraaf
d.d. 22 januari 2026

Thuys Bouwmeesters
Ir. B. Hendriks