NOORDHOF
bouwmanagement & advies

Notitie

Project : Sporthuis Peize
Projectnummer : 19014
Datum: : 2 juni 2022
Onderwerp : uitkomst aanbesteding en vervolg

Inleiding

Eind 2021 heeft de gemeenteraad van Noordenveld ingestemd met het Definitief Ontwerp en de bekostiging voor het Sporthuis in Peize. Inmiddels zijn de bestekstukken afgerond, is de vergunning verstrekt en heeft de aanbesteding plaatsgevonden. Het resultaat van de aanbesteding is weergegeven in deze notitie. Tevens wordt er in gegaan op het vervolgtraject.

1. Uitkomst aanbesteding

Er is gekozen voor de werkzaamheden gekozen voor een onderhandse aanbesteding. Er is een aparte aanbesteding gehouden voor de bouwkundige werkzaamheden en een aparte aanbesteding voor de installaties. Per aanbesteding zijn 4 partijen uitgenodigd. De aanbesteding is gedaan op basis van een volledig uitgewerkt bestek, waarin de kwaliteit is vastgelegd. Het gunningscriterium is de laagste prijs.

Bouwkundige aanbesteding
Voor de bouwkundige aanbesteding zijn 3 aanbiedingen binnengekomen. Eén partij heeft zich gedurende de aanbesteding teruggetrokken, hoewel deze in eerste instantie had aangegeven wel mee te willen doen. Om tot de 4 partijen te komen die uitgenodigd zijn, zijn er in totaal 8 partijen benaderd.

Het proces verbaal van aanbesteding is bijgevoegd bij deze notitie als bijlage 2. De laagste inschrijving is gedaan door Van Wijnen uit Groningen voor een bedrag van € 1.954.430,- excl. btw. De andere twee inschrijvingen liggen hier ongeveer 10% boven. De DO raming ging uit van een bedrag van ongeveer € 1.500.000,-. De laagste inschrijving ligt hier dus een stuk boven.

Installatietechnische aanbesteding
Voor de installatietechnische aanbesteding zijn 2 aanbiedingen binnengekomen. Twee partijen hebben zich gedurende de aanbesteding teruggetrokken, hoewel deze in eerste instantie hadden aangegeven meet te willen doen. Om tot de 4 partijen te komen die uitgenodigd zijn, zijn er in totaal 10 partijen benaderd.

Het proces van baal van aanbesteding van de installaties is bijgevoegd bij deze notitie als bijlag 3. De laagste inschrijving is gedaan door Harwig uit Emmen voor een bedrag van € 518.000,- excl. btw. De andere inschrijving ligt hier ca. 40% boven. In de DO-raming is gerekend met een bedrag van € 350.000,-. De laagste inschrijving ligt hier dus ook een stuk boven.

2. Duiding huidige situatie

Op dit moment is er sprake van een heel moeilijke marktsituatie. Al vanaf 2021 is er sprake van forse prijsstijgingen. Door de oorlog in Oekraïne is dit effect nog groter geworden. Qua timing heeft de aanbesteding dus in de meest ongunstige tijd plaatsgevonden. Naast dat dit de prijzen van de bouwmaterialen sterk verhoogd geeft dit ook veel onzekerheid in de markt. In de kosten kan dit terugkomen, het risico moet door de inschrijvers worden afgedekt.

Waar we naast de prijsstijgingen tegen aanlopen is dat partijen het (te) druk hebben en er sprake is van te weinig personeel. Dit blijkt ook al uit het aantal partijen dat is benaderd en het aantal inschrijvingen dat binnen is gekomen. In de installatiebranche is dit nog sterker aan de hand, is ook te zien aan de inschrijvingen (slechts 2) en de hoogte hiervan. Dit maakt ook dat de inschrijvingen hoger liggen dan bij een normale marktsituatie.

De raming van het Definitief Ontwerp dateert van september 2021. Zoals destijds ook aangegeven is er in de raming geen rekening gehouden met mogelijk loon- en prijsstijgingen, omdat dit eigenlijk nooit te voorspellen is. De hogere inschrijvingen zijn in principe vrijwel geheel toe te schrijven aan de hierboven omschreven situatie van prijsstijgingen en marktomstandigheden.

3. Stichtingskosten

De inschrijvingen zijn beoordeeld en gezamenlijk met de architect is onderzocht of er nog mogelijkheden zijn om te bezuinigen om dichter bij het budget te komen. De inschatting is dat er in totaal een bedrag van € 200.000,- excl. btw kan worden bezuinigd. Daarvan ligt dan ongeveer € 150.000,- bij de bouwkundige kosten en € 50.000,- bij de installatietechnische kosten. Dit moet nog verder worden uitgewerkt, maar omwille van de tijd wordt voorgesteld uit te gaan van een taakstellende bezuiniging.

Vervolgens is het stichtingskostenoverzicht bijgewerkt en vergeleken met de stichtingskostenraming van het Definitief Ontwerp. Dit overzicht is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze notitie. Waar nodig is een toelichting gegeven op verschillende budgetposten. Alle bedragen zijn inclusief btw. De taakstellende bezuinigingen zijn hierin meegenomen. Daarnaast is rekening met een extra post om eventuele toekomstige prijsstijgingen en of een tegenvallen taakstellende bezuiniging op te kunnen vangen.

Het stichtingskostenoverzicht sluit op een bedrag van € 3.497.000,- inclusief btw. Dit is € 597.000,- hoger dan de DO-raming en komt op het totaal neer op een overschrijding van ongeveer 20% van het oorspronkelijke budget.

De dekking is daaronder op het stichtingskostenoverzicht weergegeven. Doordat er hogere bouwkosten zijn zal de BOSA ook stijgen. Het tekort op het budget van de gemeente (ten opzichte van de vastgestelde bijdrage van € 2.150.000,-) is dan nog € 500.000,- inclusief btw.
Daarbij de opmerking dat BOSA nog moet worden toegekend, dit gebeurd op basis van werkelijk besteedde bedragen en kan pas in een later stadium aangevraagd worden.

4. Vervolg

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is het niet mogelijk om het gehele tekort te bezuinigen binnen het ontwerp en is er dus aanvullend budget nodig.
Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de huidige marktsituatie, op dit moment blijven de prijzen stijgen. De inschrijving bouwkundig dateert van 13 mei 2022 en is 45 dagen prijs-vast. Daarna mogen de kosten worden geïndexeerd en zal het tekort naar verwachting oplopen.
Voorstel is om, indien mogelijk, op korte termijn een besluit te nemen over het tekort en vervolgens binnen de termijn opdracht te verstrekken aan de uitvoerende partijen. Daarbij kunnen de bezuinigingen als taakstellend worden opgenomen, die worden dan in de komende periode verder uitgewerkt.

Aandachtpunt is de omgevingsvergunning. Deze eind april definitief verstrekt maar pas eind mei gepubliceerd. Er geldt een bezwaartermijn van 6 weken. Een eventueel bezwaar heeft in principe geen schorsende werking.

Noordhof Bouwmanagement & Advies
Klaas Noordhof

Budgetoverzicht na aanbesteding

Project : Sporthuis Peize
Datum : 2-jun-22
Versie : 2

NOORDHOF
bouwmanagement & advies

budget code	omschrijving	prognose na DO	prognose na aanbesteding	Opmerkingen
1.0	**Grondkosten**			
1.1	grondonderzoek	16.000	16.000	Relatief hoog i.v.m. bouwprotocol
1.2	infrastructurele aanpassingen	48.400	48.800	Aanpassen terrein (nieuw troittoir langs veld)
2.0	**Bouwkosten**			
2.1	bouwkundig	1.803.558	2.364.860	Inschrijving van Wijnen
2.1a	taakstellende bezuiniging bouwkundig		-181.500	
2.2	installaties	423.500	626.780	Inschrijving Harwig
2.2a	taakstellende bezuiniging installaties		-60.500	
2.3	terreininrichting	incl. 2.1/1.2	incl. 2.1/1.2	
2.4	vaste inrichting	60.500	25.000	Bar meegenomen in bouwkosten, betreft keuken
3.0	**Honoraria**			
3.1	architect	139.150	139.150	
3.2	constructeur	18.267	18.267	
3.3	installatieadviesur	24.926	24.926	
3.4	projectmanagement ontwerpfase	68.486	68.486	
3.5	directievoering/toezicht	60.500	60.500	
3.6	overige advieskosten	36.300	36.300	
3.7	extra kosten honoraria/uitvoeringsfase		25.000	verwachtte extra kosten in uitvoeringfase
4.0	**Bijkomende kosten**			
4.1	leges / vergunningen	50.000	44.000	op basis van informatie gemeente
4.2	aansluitkosten	36.300	20.000	uitgangspuntn kleinverbruik aansluiting
5.0	**Sloopkosten**			
5.1	sloopkosten	30.250	30.250	gedeeltelijke sloop
5.2	onderzoeken sloop	4.840	2.000	alleen asbestrapportage
6.0	**ONVOORZIEN**			
6.1	onvoorzien	-10.977	98.681	onvoorzien tijdens de bouw
6.2	prijsstijgingen	90.000	90.000	in verband met eventuele toekomstige prijsstijgingen
	TOTAAL inclusief BTW	**2.900.000**	**3.497.000**	
	Verschil t.o.v. DO-fase		597.000	= ca. 20% van totaal
	Dekking			
	Oorspronkelijke BOSA (indicatie)		550.000	
	Hogere BOSA over extra uitgaven		97.000	20% van ho
	Eigen bijdrage VV PEIZE		200.000	
	Oorspronkelijke bijdrage gemeente		2.150.000	
	Tekort/extra budget		500.000	

Proces verbaal van aanbesteding

Project : Sporthuis Peize
Datum: : 13 mei 2022
Onderwerp : Overzicht inschrijvingen

Betreffende de aanbesteding van de bouwkundige werkzaamheden van de nieuwbouw van het Sporthuis in Peize, volgens de documentenlijst aanbesteding sporthuis Peize versie 3 d.d. 24 april 2022, zijn 3 inschrijvingen binnengekomen, waarvan onderstaande staat is opgemaakt:

Inschrijvers	Inschrijfsom (exclusief btw)
Van Wijnen Groningen Kieler Bocht 19 9723 JA Groningen	€ 1.954.430,-
Geveke Bouw b.v. Machlaan 35 9761 TK Eelde	€ 2.144.000,-
Hesco Bouw Electronicaweg 8 9503 EX Stadskanaal	€ 2.155.000,-

Opgemaakt te Nijkerk d.d. 13 mei 2022

Noordhof Bouwmanagement & Advies



Klaas Noordhof

Proces verbaal van aanbesteding

Project : Sporthuis Peize
Datum: : 25 mei 2022
Onderwerp : Overzicht inschrijvingen

Betreffende de aanbesteding van de installatietechnische werkzaamheden van de nieuwbouw van het Sporthuis in Peize, volgens de documentenlijst aanbesteding sporthuis Peize versie 3 d.d. 26 april 2022, zijn 2 inschrijvingen binnengekomen, waarvan onderstaande staat is opgemaakt:

Inschrijvers	Inschrijfsom (exclusief btw)
Pranger Rosier Beurtvaart 2 9101 RB Dokkum	€ 736.353,-
Harwig BV Atlantis 3 7821 AX Emmen	€ 518.000,-

Opgemaakt te Nijkerk d.d. 25 mei 2022

Noordhof Bouwmanagement & Advies

Klaas Noordhof