MEMO

GEMEENTE Lansingerland

Aan
College
C.c.
Gemeenteraad

Afdeling
Projecten
Roosmarijn Frantzen
Telefoon
(010) 800 46 20
E-mail
roosmarijn.frantzen@lansingerland.nl

Datum **26 juni 2013**
Onderwerp **Eindrapportage nieuwbouw gemeentehuis**
Nummer **T13.04557**

1. Inleiding

Het project Nieuwbouw gemeentehuis is grotendeels afgerond. In deze rapportage wordt ingegaan op het verloop van het project. Per fase worden de belangrijkste wijzigingen genoemd. Tevens wordt er een overzicht gegeven van de wijzigingen in het plan en de budgetten en wordt er inzicht gegeven in het financiële eindoverzicht.

Daarnaast wordt aangegeven welke restpunten er nog spelen en welke kostenreservering daarvoor is aangehouden. Ook worden er aanbevelingen gedaan voor toekomstige projecten.

Deze rapportage is onder geheimhouding omdat er nog afrondende discussies zijn over restpunten en meer- minderwerk met VBK. Naar verwachting kan eind 2013 de geheimhouding eraf, maar dit is afhankelijk van de afronding van de restpunten met VBK.

2. Projectstructuur

Ten behoeve van het project zijn een klankbordgroep, stuurgroep, projectgroep, gebruikersgroep en meerdere werkgroepen (o.a. ontwerpgroep) ingericht. Gedurende het gehele proces is er binnen deze structuur en de verantwoordelijkheidsverdeling gewerkt.

De stuurgroep is verantwoordelijk voor het projectbeleid en bestaat uit de verantwoordelijk wethouders, een directielid en de projectleider. De besluitvorming over het project vindt plaats in de stuurgroep. De stuurgroep beoordeelt welke besluiten voorgelegd moeten worden aan het college en/of de gemeenteraad.

De klankbordgroep, met een afvaardiging per raadsfractie, adviseerde de stuurgroep, vertegenwoordigde de raad en vervulde de rol van gebruikersgroep met betrekking tot het bestuurscentrum.

De projectgroep is belast met de dagelijkse voorbereiding en uitvoering van het project en legt deze ter goedkeuring voor aan de stuurgroep. De projectleider is voorzitter van de projectgroep en coördineert alle taken die nodig zijn voor het project. De projectgroep laat zich ondersteunen door diverse werkgroepen. Als bijlage 1 is een schematische weegave van de projectstructuur toegevoegd.

3. Schetsontwerp

In augustus 2007 is, op basis van het door de raad vastgestelde Programma van Eisen, gestart met de architectenselectie. Er is gekozen om op basis van een Europese selectieprocedure in een eerste fase 5

GEHEIM

architecten te selecteren. Vervolgens is aan deze 5 architecten gevraagd een schetsontwerp te maken. In december 2009 heeft de raad besloten om verder te gaan met het ontwerp van Hans van Heeswijk architecten. Het projectmanagementbureau ToornendPartners heeft op basis van het schetsontwerp een stichtingskostentraming opgesteld. Deze raming was de basis voor de budgetaanvraag bij de raad eind december 2007.

4. Uitgangspunten project Nieuwbouw gemeentehuis:

- Programma van Eisen, opgesteld door ToonrnendPartners d.d. 17 augustus 2008 (raadsvoorstel en raadsbesluit BR0800033 d.d. 20 september 2007, zie bijlage 2)
- Stichtingskostenraming door bedrijf ToornendPartners op basis van kengetallen(I13.17880, zie bijlage 3)
- Detailprogramma's techniek, inrichting, en logistiek en terrein (uitwerking PvE door ToonendPartners d.d. 20 december 2008, I13.17880)
- Raadsvoorstel en raadsbesluit d.d. 18 december 2008met daarin keuze voor Hans van Heeswijk Architecten met bijbehorend budget en schetsontwerp (zie bijlage 4 BR0700119)

5. Voorlopig Ontwerpfase

Bezuinigingen
Bij de afronding van de Voorlopig Ontwerpfase in juni 2008 bleek op basis van een VO-raming dat het budget met € 1,6 miljoen euro overschreden zou worden als het Voorlopig Ontwerp ongewijzigd uitgevoerd werd.
Om binnen budget te blijven heeft de stuurgroep, in overleg met de klankbordgroep, besloten om een aantal bezuinigingen door te voeren. Deze zijn bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp verwerkt. De bezuinigingen zijn:

- Verkleining bouwvolume,
- Wijziging binnenwanden (brede middengang),
- Archiefdienst verplaatsen van laag 3 kantoorgebouw naar laag 0 bestuursgebouw,
- een trappenhuis en een lift laten vervallen in het kantoorgebouw.

Financieel
In overleg met de klankbordgroep heeft de stuurgroep besloten om bij de raad een aanvullend krediet te vragen van € 920.000,- euro voor maatregelen op het gebied van Duurzaam Bouwen die een terugverdientijd van minder dan 10 jaar hebben (zie bijlage 5 raadsvoorstel en raadsbesluit BR0800112 d.d. 27 november 2008). Dit is passend binnen de uitgangspunten van het vastgestelde Programma van Eisen. In het Programma van Eisen staat dat extra investeringen, die zichzelf binnen 10 jaar terugverdienen in de exploitatie, worden meegenomen in het project. De raad heeft door middel van een amendement besloten om ook een aanvullend krediet beschikbaar te stellen voor het toepassen van PV-cellen op het dak. (zie bijlage 6 Amendement BS0900007 d.d. 27 november 2008, dit gaat om een aanvullend budget van € 125.000,-)

GEHEIM

In de stichtingskostenraming van het schetsontwerp is een apart budget opgenomen voor prijsstijgingen. Bij de afronding van het VO in juni 2008 lagen de bouwkundige prijsstijgingen 1,75% hoger en de prijsstijgingen voor installatie 0,5% lager ten opzichte van het beschikbaar gestelde raadskrediet. In overleg met de klankbordgroep heeft de stuurgroep besloten om af te wachten of de prijsstijgingen in het vervolg van het project zouden blijven passen binnen de uitgangspunten van de stichtingskostenraming (2,5%) en op dat moment nog geen maatregelen te treffen.

Vaststelling Voorlopig Ontwerp
Op 5 juni 2008 is het Voorlopig Ontwerp toegelicht aan de Raadscommissie ABV. Op 27 juni 2008 is het Voorlopig Ontwerp vastgesteld in de stuurgroep. Het Voorlopig Ontwerp is afgerond met een bezuinigingsopgave van 1,6 miljoen euro. Deze bezuinigingen zijn verwerkt in de uitwerking van het Definitief Ontwerp.

6. Definitief Ontwerpfase

Uitwerking Definitief Ontwerp
In de Defintief Ontwerp-fase hebben, naast de genoemde bezuinigingen bij afronding van het Voorlopig Ontwerp, de volgende 3 onderwerpen uitgebreid aandacht gekregen:

- De verdeling van de werkplekken over de afdelingen is verder uitgewerkt. Omdat de gemeente net gefuseerd was en er veel wijzigingen in de organisatie plaatsvonden was het lastig om vast te leggen wie op welke werkplek zou gaan zitten. De stuurgroep heeft besloten een flexibele werkplekindeling toe te passen, waarbij de afdelingen de binnenwandindeling als uitgangspunt mee krijgen bij eventuele toekomstige wijzigingen in de organisatie.
- In de DO-fase is ook het cateringconcept verder uitgewerkt. Aan de hand daarvan is de indeling van de keuken en het restaurant verder uitgewerkt.
- Tijdens de DO-fase is het dienstverleningsconcept bijgesteld op basis van nieuwe inzichten op het gebied van dienstverlening. In het Programma van Eisen werd uitgegaan van een wat ouderwetser uitgangspunt van de baliefunctie. Uitgangspunt voor de nieuwe manier van dienstverlening aan burgers was een meer laagdrempelige en gelijkwaardige interactie met de burger.

De technische uitwerking van het DO heeft geleid tot een vergroting van de installatieoppervlakte van het gebouw. Het gevolg is dat laag 0 van het bestuursgebouw (installatieruimte) in omvang is toegenomen. Ook de omvang van de schachten nam toe. Door de bezuinigingen die bij de afronding van het Voorlopig Ontwerp zijn ingebracht (zie ook paragraaf 5, 1^{e} alinea), is het totale oppervlakte van het Definitief Ontwerp toch lager dan bij afronding van het Voorlopig Ontwerp.

Financieel
T13.05468 geeft inzicht in het Financieel overzicht aan het einde van het Definitief Ontwerp (zie bijlage 7). Elke budgetpost in deze raming is geïndexeerd op basis van de prijspeilen van dat moment. Dit is ten laste gegaan van de budgetpost prijsstijgingen in het financieel overzicht.

GEHEIM

Tijdens de Definitief Onwerp fase zijn een aantal financiële wijzigingen ten opzichte van het beschikbaar gestelde budget toegevoegd.

Vanuit het project Wilderszijde is conform het grondprijzenbeleid grond geleverd voor het nieuwe gemeentehuis (maatschappelijke grondprijs). De kosten die vanuit Wilderszijde t.b.v. het bouw- en woonrijp maken voor dit deel waren gereserveerd (€ 447.000,-) zijn overgeheveld aan het krediet van het gemeentehuis. (zie bijlage 8 BW1000550).

Prijsstijgingen
Tijdens de DO-fase bleek dat de verwachte prijsstijgingen veel hoger waren dan in de investeringskostenraming die bij aanvang van het project door het projectmanagementbureau ToornendParners was geraamd. In de investeringskostenraming van het bureau ToornendPartners was rekening gehouden met een kostenstijging van 1.228.000 euro (aanname 2,5% per jaar, oplevering eind 2010). Tijdens de ontwerpfase is op basis van de BDB-index (indexcijfers voor de kostenontwikkeling in de bouw) geraamd wat de prijsstijgingen tot dat moment waren bij de afronding van het VO en DO. Bij de afronding van het DO is een berekening gemaakt van de prijsstijgingen t/m de aanbesteding. Aan het Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB) is gevraagd een projectspecifieke prognose aan te leveren voor de indexering tot augustus 2009 en tot einde werk. Het resultaat was dat er rekening gehouden moest worden met een extra bedrag van 2,4 miljoen ten opzichte van de 1,2 miljoen waar in de kredietaanvraag van 2007 rekening mee was gehouden. Via de programmabegroting 2009-2012 heeft de raad een bedrag van € 2,4 miljoen aan prijsstijgingen goedgekeurd en aan het projectbudget toegevoegd.

Project Inrichting
Tijdens de DO fase is budget aangevraagd (Bijlage 9 Raadsvoorstel BR0900152) voor de werkplekinrichting (€ 2.830.000), multimedia/ict (€ 1.050.000) en webcasting (€ 100.000). Deze bedragen zijn bij de afronding van het DO opgenomen in het financieel overzicht.
Met de stuurgroep is daarna afgesproken dat dit inrichtingsbudget geen onderdeel van het bouwkrediet is en als een apart project wordt gezien. In de vervolgoverzichten zijn deze kredieten daarom geen onderdeel van het budget nieuwbouw gemeentehuis.

Vaststelling Definitief Ontwerp
Het Definitief Ontwerp is begin 2009 afgerond en door de stuurgroep goedgekeurd.

7 Besteksfase en aanbesteding

Uitwerking bestek
Het dienstverleningsconcept (waaronder ontwerp en positie baliewerkplekken) en de overige vaste inrichting (restaurant, facilitypoints, pantry's etc.) was nog niet ver genoeg uitgewerkt om exacte hoeveelheden en posities in het bestek op te nemen van aansluitpunten voor diverse databekabeling etc. Daarnaast is er enige vertraging opgelopen bij de aanbesteding van de inrichting. Er was nog niet bekend welke multimediavoorzieningen op welke plek zouden komen. Hierdoor konden de benodigde

GEHEIM

bouwkundige en installatietechnische voorzieningen voor de inrichting niet exact worden bepaald qua locatie en hoeveelheid.
Omdat ingeschat werd dat later starten met bouwen duurder zou zijn dan langer wachten met aanbesteden (mede omdat de markt erg gunstig was om aan te besteden op dat moment), heeft de stuurgroep besloten om de aanbesteding te starten. Hierbij zijn zo goed als mogelijk aannames gedaan voor deze voorzieningen, waarbij dit later via meer- en minderwerk in de bouw verrekend werd.

Het bestek is afgerond in de zomer van 2009. Hierna is de aanbesteding aan de bouwkundig aannemer en de installateur gestart.

Aanbestedingsresultaat
In het najaar van 2009 was het aanbestedingsresultaat bekend. De aannemers hebben veel lager ingeschreven dan begroot. Het risico hierbij was dat de aannemers tijdens de bouw zouden proberen om hun verlies door de te lage inschrijving terug te verdienen met meerwerken (door bijvoorbeeld besteksomissies en wijzigingen).

Aan adviesbureau Inbo is gevraagd om een financiële vergelijking te maken tussen nieuwbouw en het renoveren en uitbreiden van de bestaande gebouwen. Hieruit bleek dat nieuwbouw op de lange termijn gunstiger is dan renovatie en uitbreiding van de bestaande gebouwen.

Bij de afronding van de aanbesteding is het aanbestedingsresultaat, in verband met de ontstane economische crisis, aan de raad voorgelegd.

Financieel
Op 26 november 2009 heeft de raad besloten om de nieuwbouw door te laten gaan en € 4,6 miljoen van het totale aanbestedingsvoordeel van 6,8 miljoen uit het project te halen en toe te voegen aan de algemene reserve (zie bijlage 10 BR0900142).

In het financieel overzicht van het project is geen 80.000 euro als extra investering opgenomen t.b.v. kosten die voor aanpassingen aan het gebouw voor verhuur zijn gemaakt (bijvoorbeeld aanpassen entree en installaties). Dit omdat het als budget was opgenomen in de reguliere begroting. In het raadsvoorstel zijn deze kosten genoemd en verminderd op de inkomsten van de verhuur in het 1e jaar.

Als bijlage 11 het financiële overzicht van januari 2010 (T13.06950). Hierin zijn de aanbestedingsuitslagen verwerkt en is er 4,6 miljoen euro van het krediet afgeraamd. Dit overzicht is vastgesteld in de stuurgroep en besproken met de klankbordgroep.

In dit overzicht is naast de inschrijfbegroting zichtbaar dat er 10% extra is achtergehouden tbv aannemers en een post onvoorzien staat van 2,6 miljoen, is dit een nadeel voor de lopende onderhandeling met de aannemer?

GEHEIM

8. Uitvoeringsfase

Algemeen
Aan het begin van de uitvoering is besloten om een documenten distributiesysteem toe te voegen in de publiekshal. De benodigde aanpassingen aan het gebouw (zoals sparingen in het beton voor de buizen waardoor de documenten heen gaan) zijn onderdeel van de meerwerken tijdens de bouw.
Het documenten distributiesysteem is een modern systeem om officiële documenten, zoals paspoorten, veilig uit te geven en te beheren binnen een electronisch archief. De medewerker hoeft nu niet meer van zijn of haar plaats om de documenten te zoeken, en de burger hoeft minder lang te wachten op zijn documenten. Door aanschaf van het systeem is het mogelijk de werkzaamheden met minder fte uit te voeren en daarmee deels invulling te geven aan de structurele bezuinigingstaakstelling uit de kadernota 2010 die is ingegaan per 2013.

De installateur had aan het begin van de uitvoering problemen met de bemensing en het op tijd leveren van werktekeningen. Na overleg met de directie van de installateur is er een andere projectleider op het werk gezet, waardoor het beter ging lopen.

De bouwkundig aannemer had tijdens de uitvoering problemen met de onderaannemer van de prefab elementen. Dit heeft ons inziens grote vertraging opgeleverd in de uitvoering van het project. De bouwkundig aannemer probeerde de schuld van deze vertraging neer te leggen bij de opdrachtgever, het ontwerp en de installateur.

De samenwerking tussen de aannemers verliep moeizaam tijdens de gehele bouw. Er waren veel verschillende nevenaannemers op het werk bezig. De gemeente heeft een bemiddelaar ingezet in de hoop op een betere samenwerking tussen bouwkundig aannemer en installateur, maar dit heeft geen effect gehad.

Schikking met aannemers
De uitvoering heeft door bovenstaande perikelen aanzienlijke vertraging opgelopen. De gemeente en de aannemers gaven elkaar de schuld van deze vertraging en partijen stelden elkaar in gebreke en aansprakelijk en de aannemers dreigden met juridische claims naar de gemeente.
De vertraging had financiële gevolgen voor de aannemers en voor de opdrachtgever. De aannemers moesten hun personeel langer op het werk houden, de bouwplaatskosten liepen langer door, de energiekosten tijdens de bouw liepen verder op etc. De opdrachtgever had hogere kosten door het oplopen van de interne uren voor dit project en de extra inzet van adviseurs tijdens de bouw.

De stuurgroep heeft de risico's en kosten afgewogen van langslepende rechtszaken met de installateur en de bouwkundig aannemer. De stuurgroep heeft besloten om te proberen om met beide aannemers tot een schikking te komen en op deze wijze hoge claims en lange en kostbare rechtszaken te voorkomen.
De klankbordgroep is tussentijds op de hoogte gehouden van dit financiële risico.
In het voorjaar 2012 is het gelukt om met beide aannemers tot een schikking te komen met betrekking tot de vertraging in de uitvoering.

GEHEIM

Bij Homij is duidelijk dat de ontstane vertraging niet door hun eigen schuld is veroorzaakt. Homij heeft vele maanden langer hun mensen en materieel op het project moeten inzetten. Het is daarom terecht dat Homij aanvullende vergoeding eiste voor deze uitloop. Met Homij is daarom geschikt door een aanvullend bedrag van € 533.248,- (I12.48874) toe te kennen vanuit het projectkrediet.
Bovenstaande ligt heel gevoelig bij VBK. VBK vind zelf dat ze ook recht heeft op geld als Homij geld heeft gekregen van de opdrachtgever.
Daarnaast is dit bedrag als onderdel van het m/mwerk opgenomen in het financieel overzicht en heeft VBK recht op 10% coordinatievergoeding voor m/mwerk van alle derden. VBk heeft over dit deel geen 10% gekregen (ook geen recht op, maar kan uit het overzicht opmaken dat het m/mwerk hoger is dan door ons gemeld. Ook heeft VBK geen 10% coordinatievergoeding gekregen over een deel van de overige derden omdat dit werk deels na oplevering VBK heeft plaatsgevonden. Als dit openbaar wordt zal dit de nog lopende onderhandeling met VBK negatief beïnvloeden.

Met VBK is overeengekomen dat VBK en de gemeente afzien van verdere claims naar elkaar vanwege de vertraging. VBK had duidelijker zelf een grote rol in de ontstane vertraging en stond daardoor minder sterk als Homij.
Hier denkt VBK anders over, VBK weet niet dat Homij aanvullende vergoeding heeft ontvangen

Meer- en minderwerk
De aannemers hebben bij de aanbesteding heel laag ingeschreven om het project binnen te halen. Hierdoor was de verwachting dat ze dit zouden proberen terug te verdienen bij de afhandeling van het meer- en minderwerk in het project. Met name het meer- en minder werk van de installateur en de aannemer van de terreininrichting zijn hoog. Hieronder een korte toelichting:

- Langs de verhoging waarop het publieksgebouw staat, moest een betonnen keerwand geplaatst worden. Doordat het publieksgebouw op een verhoging lag en er een grote hoeveelheid grond tegen deze keerwand aan zou komen, moest deze keerwand onderheid worden. De keerwand en de benodigde heipalen waren per abuis niet opgenomen in het bestek. Na lange discussie en meerdere offertes aanvragen is deze keerwand in uitvoering gegeven aan de aannemer van het terrein (KWS). De kosten hiervan maakten de overschrijding op het meer- minder werk van de terreinwerkzaamheden naar verhouding erg hoog.
- Ook het meer- en minder werk van de installateur is hoog. Dit is vooral veroorzaakt doordat de exacte posities ten behoeve van vaste inrichting en de multimediavoorzieningen nog niet bekend waren bij de aanbesteding. Dit is mede ontstaan doordat er tijdens de DO-fase wijzigingen zijn doorgevoerd zoals multimediawand, trouwzaal en aanpassen dienstverleningsconcept. De stuurgroep had eerder besloten om zonder deze exacte posities toch vast aan te besteden, vanwege het gunstige aanbestedingsklimaat (zie paragraaf 7).
- Daarnaast bleek de aannemer/ leverancier voor de multimediavoorzieningen (deze voorzieningen zitten grotendeels in de raadszaal, trouwzaal, publiekshal, pantry's, foyer en het vergader- en fractiecentrum) het werk niet goed op te pakken. Er zijn tijdens de bouw diverse gesprekken op directieniveau geweest met deze partij in de hoop op verbetering.

GEHEIM

- Tijdens de bouw zijn er ook meerkosten geweest voor diverse andere zaken. Voorbeelden hiervan zijn aanpassingen t.b.v. verhuur van een deel van het gebouw en het toevoegen van een documenten distributiesysteem. Het volledige meer- en minderwerk overzicht heeft in het voorjaar van 2012 ter inzage gelegen voor de raad.

GEHEIM

9. Financieel eindoverzicht

I13.17894 (zie bijlage 12) geeft de laatste stand van zaken van het financieel overzicht van de nieuwbouw van het gemeentehuis. Dit overzicht is door de stuurgroep vastgesteld.
De m/mwerk bedragen moeten geheim blijven in dit document. De post onvoorzien is ook niet handig, dan lijkt het of dat er nog budget beschikbaar is tbv onderhandeling gevel en m/mwerk). Daarom dit overzicht bij voorkeur geheim houden.

Post Onvoorzien
Het deel van het aanbestedingsvoordeel dat niet tussentijds is teruggestort naar de algemene reserve is overgeheveld naar een post onvoorzien (€ 2,2 miljoen).

Post Voorbereidings/begeleidingskosten
Door de vertraging in het project (oplevering medio 2012 i.p.v. eind 2010) zijn de adviseurs veel langer bij het project betrokken. Daarnaast was de inzet van de installatieadviseur tijdens de uitvoering erg summier geraamd. In de praktijk bleek dat, door alle discussies over meerwerk met Homij en de moeizame samenwerking tussen Homij en VBK, er juist een hoge inzet van deze adviseur noodzakelijk was. De post voorbereidings/begeleidingskosten is daardoor hoger dan vooraf werd aangenomen (bijvoorbeeld honoraria architect, installatie adviseur, bouwdirectie en toezicht).

Post Bestuurskosten
De bestuurskosten (o.a. de interne uren van de diverse betrokken afdelingen) zijn ook veel hoger door vertraging in de planning van het project en intensieve aansturing van uitvoerende partijen.

Post Meer- en minderwerk
Zoals eerder aangegeven heeft deze vertraging aanvullende kosten voor Homij veroorzaakt (zie toelichting onder paragraaf 8 onder het kopje ‘schikking’). Deze kosten zijn toegevoegd aan het meer-minderwerk maar zijn eigenlijk onvoorziene kosten.
Zie eerder, niet bekend bij VBK en ligt gevoelig
Tijdens de DO-fase is een apart budget aangevraagd voor de inrichting (o.a. werkplekinrichting). Dit budget valt buiten het projectbudget. De afschrijvingstermijn van dit krediet is lager dan de afschrijvingstermijn van het gemeentehuis.
In het krediet voor de nieuwbouw van het gemeentehuis zat ook nog een post voor inrichting opgenomen (was exclusief werkplekinrichting).

Door meevallende aanbestedingen bij het project ‘inrichting nieuwbouw gemeentehuis’ kon de post inrichting uit het raadskrediet nieuwbouw gemeentehuis worden overgeheveld naar de post meer-minderwerk. Op deze wijze hoefde de post onvoorzien niet gebruikt te worden voor de schikking met Homij voor de vertragingskosten tijdens de bouw en voor aanvullend meer- minderwerk.

GEHEIM

10. Oplevering en nazorg

Het krediet nieuwbouw gemeentehuis is per januari 2013 afgesloten.

Restant krediet
Voor de nazorgfase en de deels nog te betalen facturen uit de opdrachten die onderdeel zijn van het financieel eindoverzicht is een restant krediet aangehouden van 1,5 miljoen.
Hieronder staat een specificatie van het restant budget voor de afronding van het project.

Opbouw restant krediet	
kosten tbv verhuren gemeentehuis (bv makelaar, notaris, etc)	35.000
kosten tbv inrichting (o.a. aanpassen mivalift, miva toegangsdeur, div. aanpassingen,)	100.000
Kosten voor afronding buitenterrein (bv parkeerplaatsen, afronding betonpad)	270.000
Voor nog te betalen facturen (onderdeel financieel overzicht)	755.000
werkzaamheden tbv het gebouw (onderzoek gevel, naregelen klimaatinstallatie)	200.000
Afronding m/mwerk discussie met VBK	135.000
Totaal	**1.495.000**

Oplevering
In de zomer van 2012 is het gebouw opgeleverd aan de gemeente. Bij de oplevering waren er bij beide aannemers enorm veel opleverpunten. Het afgelopen jaar is met beide partijen veel overleg gevoerd om de opleverpunten zo veel mogelijk opgelost te krijgen. De opleverpunten zijn grotendeels afgehandeld. Met VBK loopt er nog een discussie over het meer- minderwerk. Met Homij is er nog discussie over het naregelen van de klimaatinstallatie.

Mogelijk moeten er wat extra parkeerplaatsen aangelegd worden omdat door verhuur aan derden van een deel van het kantoorgebouw de parkeerdruk verder zal toenemen.

Hieronder worden de belangrijkste nazorgpunten nader toegelicht.

Inrichting
Een punt van aandacht is nog dat bij de inrichting er geen lichtwering aan de binnenzijde van het kantoorgebouw is toegepast. Bij wind kan de buitenzonwering niet gebruikt worden en is binnenzonwering benodigd om goed te kunnen werken achter een beeldscherm. Dit moet mogelijk alsnog aangebracht worden om aan de arbo eisen voldoet.
Daarnaast worden er diverse kleine beschadigingen die bij de inhuizing zijn ontstaan verholpen. In het restant krediet is € 100.000,- geraamd voor aanpassingen aan de inrichting.

Terrein
Omdat er mogelijk minder parkeerplaatsen nodig waren dan gepland, zijn de parkeerplaatsen aan de kopse kant van het kantoorgebouw vooralsnog niet aangelegd. De hoeveelheid parkeerplaatsen blijkt in de praktijk te gering te zijn. Doordat er nog een tweede deel van het kantoorgebouw verhuurd gaat worden (en wellicht op termijn nog een derde deel), zal de druk op de parkeerplaatsen verder

GEHEIM

toenemen. Er is een bedrag opgenomen om de parkeerplaatsen uit te breiden naast het publieksgebouw op de kop van kantoorgebouw. In het restant krediet is € 270.000,- geraamd voor aanpassingen aan het terrein.

Gebouw
In de kernen (pantry's, toiletten etc) van het kantoorgebouw blijft het gebouw kouder dan vereist is. Dit geeft ook overlast op de aanliggende werkplekken. Het kan zowel een ontwerpfout als een uitvoeringsfout zijn. In het bestek is geen verwarming opgenomen voor dit deel en dus ook niet betaald door de opdrachtgever. De kosten en risico's van een rechtszaak wegen niet op tegen het achteraf aanbrengen van verwarming op kosten opdrachtgever. Er is een offerte aangevraagd om alsnog verwarming op te nemen.

Op diverse plekken lijkt de aansluiting van het kozijn op de gevel niet goed uitgevoerd te zijn door VBK waardoor er waterlekkage en luchtlekkage ontstaat. Ook is er een koudebug (een thermisch lek, waardoor er koude binnenkomt) ontdekt in de aansluiting van de gevel naar het dak in het publieksgebouw. Op dit moment wordt, in nauw overleg met VBK, aanvullende onderzoek naar de gevel gedaan. Daaruit moet blijken of er gebreken zijn. Als er gebreken zijn wordt onderzocht hoe deze verholpen kunnen worden.
Naar verwachting gaat het herstel van de gevel hoge kosten voor VBK opleveren. Hierdoor kan er een discussie met VBK ontstaan en volgt er mogelijk een rechtszaak. Er bestaat er een risico dat VBK tussentijds failliet gaat. De gemeente heeft een deelbetaling van het meer- en minderwerk achtergehouden en bij een notaris ondergebracht ***(notaris is achterhaald***). Op deze wijze is een deel van dit risico afgedekt. Naar verwachting is deze zomer (wordt later) bekend wat de problemen zijn, hoe ze opgelost kunnen worden en welke kosten nodig zijn voor het herstel.

In het restant krediet is € 200.000,- geraamd tbv aanpassingen aan gebouw.
Niet handig voor de onderhandeling met VBK. Nu blijkt dat ze fout zitten, willen we de kosten allemaal op VBK verhalen.
Ook kan er nog discussie met Homij onstaan. Homij zal proberen om (een deel van) de kosten voor naregelen installaties terug te halen bij de gemeente als ze vernemen dat de gevel dit mogelijk veroorzaakt.
Verder kan het de gemeente negatieve publiciteit geven als net na oplevering naar buiten komt dat de gevel van een net opgeleverd gebouw van 37 miljoen niet aan de eisen voor wind en waterdichtheid voldoet en het mogelijk tonnen of miljoen kan gaan kosten om dit op lossen.

Meer- en minderwerk
Tijdens het bouwproject heeft de bouwdirectie diverse meerwerken van VBK afgewezen. VBK vindt dat de gemeente dit voor een deel onterecht afwijst. De gemeente is nog met VBK in onderhandeling over deze meerwerken. In het restant krediet voor de afhandeling van het project is, in overleg met de bouwdirectie, rekening gehouden met een bedrag van € 135.000,- aan extra meerwerken.
Er bestaat een risico dat de gemeente en VBK er niet uitkomen binnen dit bedrag. Mocht blijken dat het restant krediet niet toereikend is voor de afronding van de meer- en minderwerk discussie met VBK, dan

GEHEIM

volgt er mogelijk een rechtszaak met VBK. Mocht VBK door de rechter in het gelijk worden gesteld, dan zal er aanvullend krediet beschikbaar gesteld moeten worden.

Aannemer claimt nog 7 ton aan meerwerk, nu voorstel gedaan voor 80.000. Niet handig om VBK te laten weten wat onze onderhandelingsruimte is. Dit geldt wat mij betreft boor het hele restant krediet, maar het meest voor de onderdelen gebouw en m/mwerk

11. Projectevaluatie

Financieel
Tijdens dit project zijn er toevoegingen aan het krediet gedaan en is er na de aanbesteding ook geld teruggevloeid naar de algemene reserve (4,6 miljoen).
Resumerend kan gesteld worden dat de bouw is uitgevoerd binnen het bouwkrediet. Bovendien is het gemeentehuis, inclusief de andere posten, gerealiseerd binnen de beschikbare middelen.
Na afronding van de meer- en minderwerk discussie met VBK en het uitzoeken en oplossen van de problemen met de kantoorgevel, is een definitief eindplaatje te geven.

Inhoudelijk
Na afloop van het project zien we enkele zaken die we bij een volgend project waarschijnlijk anders willen doen.

- Apart aanbesteden van de installaties en het bouwkundige werk maakt de samenwerking tussen bouwkundig aannemer en installateur lastiger. Door dit gezamenlijk aan te besteden aan 1 aannemer zal het bouwproces vlotter lopen. Apart aanbesteden van de installaties en het bouwkundige werk maakt de samenwerking tussen bouwkundig aannemer en installateur lastiger. Door dit gezamenlijk aan te besteden aan 1 aannemer zal het bouwproces vlotter lopen. De installateur is dan onderaannemer van de bouwkundig aannemer waardoor de bouwkundig aannemer meer invloed op hem heeft. Dit zal tot een betere samenwerking leiden. De keuze voor een aparte aanbesteding van bouwkundig werk en installaties is overigens gedaan met de verwachting dat het meer aanbestedingsvoordeel oplevert.

- Bij dit project zijn er erg veel nevenaannemers geselecteerd door de gemeente (naast de installateur bijvoorbeeld ook voor de vaste inrichting, de multimedia, het documenten distributiesysteem en de inrichting van de mer/ser-ruimte). Deze keuze is toen gemaakt omdat de uitwerking van de inrichting nog niet gereed was bij de aanbesteding van de bouw. Daarnaast levert het ook een aanbestedingsvoordeel op ten opzichte van onderbrengen bij de hoofdaannemer. In een volgend project zouden we toch overwegen om deze partijen onderaannemer van de hoofdaannemer te laten zijn in plaats van dit zelf apart aanbesteden en als nevenaannemer op het werk te plaatsen. Het apart aanbesteden levert wel een gunstige aanbesteding op, maar geeft een hoop afstemmingsproblemen tussen uitvoerende partijen tijdens de bouw.

GEHEIM

- In het bestek was opgenomen dat de laatste financiële termijn bij oplevering moest worden betaald. In een volgend project is het beter om in het bestek op te nemen dat de laatste termijn pas wordt betaald na de garantieperiode of na afhandeling van de opleverpunten. Dit geeft een betere financiële stimulans voor aannemers om een goede nazorg te leveren.

GEHEIM

Overzicht bijlagen

- Bijlage 1: Schematische weergave projectorganisatiestructuur nieuwbouw gemeentehuis (T13.08873)
- Bijlage 2: Raadsbesluit vaststelling Programma van Eisen, opgesteld door ToornendPartners d.d. 17 augustus 2008 (BR0800033)
- Bijlage 3: Stichtingskostenraming door ToornendPartners (I13.17880)
- Bijlage 4: Raadsbesluit 20 december 2007/159 (BR0700119)(BW0701223), kredietaanvraag € 39,4 miljoen, zie bijlage 1 incl bijbehorende stichtingskostenraming)
- Bijlage 5: Raadsbesluit beschikbaar stellen maatregelen tbv DuBo van € 920.000,- (VO-fase) BR0800112/BW0800650)
- Bijlage 6: Raadsbesluit PV cellen (Amendement) (125.000 euro, 2008/116) BS0900007
- Bijlage 7: Financieel overzicht bij afronding Definitief Ontwerp: T13.05468
- Bijlage 8: Collegebesluit overheveling budget bouw en woonrijp maken Wilderszijde (440.000) BW1000550
- Bijlage 9 Raadsbesluit 3 juni 2010 (BR0900152) Beschikbaar stellen kredieten inrichting en ICT/multimediavoorzieningen nieuw gemeentehuis
- Bijlage 10: Raadsbesluit 26 november 2009 (BR0900142), aframing krediet van € 4,6 miljoen vanwege aanbestedingsvoordeel van 6,8 miljoen, hiervan werd € 125.000,- gereserveerd voor toepassing PV-cellen, € 15 miljoen terug naar algemene reserve bij kadernota 2010) en Raadsbesluit gunning nieuwbouw gemeentehuis d.d. 26 november 2009 (BR0900140)
- Bijlage 11 Financieel overzicht na afronding aanbesteding en aframing krediet
- Bijlage 12: Laatste stand van zaken van het financiële overzicht van het nieuwbouw gemeentehuis: I13.17894

GEHEIM