

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 18INF00125

Datum advies: 31 oktober 2018	Onderwerp: Start uitvoering fase 2 project Huisvesting (speerpunt 47 U.A. 2018-2022).
Kennis nemen van: De start van de uitvoering van fase 2 van project Huisvesting.	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar) N.v.t.
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 6 november 2018
Bijlagen: Geen	

Kennis nemen van:

De start van de uitvoering van fase 2 van project Huisvesting.

Inleiding

De gecontracteerde hoofdaannemer Kuijpers Bouw Heteren B.V. (hierna Kuijpers) voert samen met de gemeente, architect en diverse onderaannemers de opdracht uit tot realisatie van fase 2 van project Huisvesting. Dit betreft speerpunt 47 (Realiseren toekomstbestendig gemeentehuis) van de Uitvoeringsagenda 2018-2022.

Alle voorbereidingen die getroffen moeten worden om te kunnen starten met de verbouwing van fase 2, zijn gedaan of volgen op korte termijn. De tijdelijke publieksbalies in 't Fort zijn in gebruik genomen, de raad vergadert op locatie en binnenkort volgen de laatste interne verhuizingen van medewerkers om het gedeelte op de begane grond leeg te krijgen waar de renovatie start. Een definitieve opdracht tot uitvoering is op 06-11-2018 aan Kuijpers gegeven.

Samenvatting

De overeenkomst met Kuijpers voor de engineering en uitvoering van fase 2 project Huisvesting is op 19-04-2018 gesloten na een meervoudig onderhandse aanbestedingsprocedure. Conform de overeenkomst moet er overeenstemming bestaan over het resultaat van de engineeringfase alvorens over te gaan tot de uitvoering. De samenwerkende partijen hebben hier uitwerking aan gegeven, waardoor het moment daar was om te starten met de uitvoering van fase 2.

De aanbestedingsstukken en de overeenkomst met Kuijpers gaan uit van een taakstellend plafondbedrag van 4.400.000 euro exclusief BTW en inclusief opslagen (winst, risico en algemene kosten). Dit plafondbedrag is gebaseerd op een raming uit augustus 2017 op schetsontwerp niveau, dat als basis diende voor de meervoudig onderhandse aanbesteding.

Door de samenwerkende partijen is de afgelopen periode het aanbestedingsontwerp verder uitgewerkt in een uitvoeringsgereed ontwerp. Door deze uitwerking is duidelijk geworden dat het plafondbedrag niet toereikend is om uitvoering te kunnen geven aan het ontwerp. Het college heeft daarom op 06-11-2018 besloten tot een verhoging van de totale opdrachtwaarde van het contract met aannemer Kuijpers.

De benodigde verhoging van de opdrachtwaarde heeft globaal de volgende oorzaken:

- Wijzigingen ten behoeve van de oorspronkelijke opdracht, die niet bekend waren ten tijde van de aanbesteding en voor rekening komen van de gemeente:
 - o Uitbreiding van het Programma van Eisen op verzoek van de gemeente. Voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat er tijdens de uitwerking van het schetsontwerp naar een uitvoeringsgereed ontwerp een aantal zaken zijn toegevoegd. Voorbeelden hiervan zijn een mindervalide toilet op de verdieping van het publieke domein, een werk/lunchcafé en extra logistieke oplossingen voor ontsluiting van de oude raadszaal.
 - o Gevolgen van noodzakelijke wijzigingen na de verbouwing op de eerste verdieping, zoals extra lichtlijnen in het kantoordomein om te voldoen aan Arbo-wetgeving en aanvullende werktuigbouwkundige voorzieningen in de klimaatregeltechniek.
 - o Nadere detaillering van het ontwerp. De aanbesteding is uitgevoerd op basis van een schetsontwerp. Dit schetsontwerp bevatte nog veel onduidelijkheden. Nadere detaillering van dit ontwerp heeft geleid tot een aantal noodzakelijke wijzigingen om realisatie mogelijk te maken. Zoals bijvoorbeeld een aanpassing in de funderingstechniek ter plaatse van de bestaande publiekshal.
- Te verrekenen prijsstijgingen in de bouw door uitloop planning start bouw met 4 maanden (dus niet in september 2018) komen voor rekening van de gemeente. Prijsstijgingen vanaf ondertekening van het addendum komen overigens voor rekening van Kuijpers, zoals ook verwoord in het addendum.

Bovenstaande oorzaken tellen op tot een benodigde verhoging van het plafondbedrag met 658.000 euro.

Tegenover de kostenverhogende factoren staan overigens ook kostenverlagende elementen. Uiteraard is door de samenwerkende partijen intensief gezocht naar manieren om de kosten te verlagen. Het ontwerp is verder geoptimaliseerd zonder kwaliteitsverlies in technische en esthetische zin toe te staan. De kostenverlagende optimalisaties zijn echter niet voldoende om de kostenverhogingen helemaal te compenseren. Zonder het ontwerp kwalitatief te verlagen, is dit ook niet mogelijk.

Het overschrijden van het taakstellende plafondbedrag kwalificeert als een wijziging van de bestaande overeenkomst met Kuijpers. Uit advies van huisadvocaat Nysingh blijkt dat de gewenste aanpassing van de overeenkomst verbintenisrechtelijk is toegestaan en aanbestedingsrechtelijk past binnen de kaders van de Aanbestedingswet. In totaal komen de kosten van de wijzigingen niet boven de toegestane drempel uit, zijnde minder dan 15% van de oorspronkelijke waarde van de opdracht.

Om uitvoering te kunnen geven aan fase 2 van project Huisvesting met inachtneming van deze kostenverhogende factoren, was het nodig om de oorspronkelijke overeenkomst met Kuijpers d.d. 19-04-2018 te wijzigen. Daarvoor is op 06-11-2018 een addendum getekend en toegevoegd aan de overeenkomst. Daarmee geven we Kuijpers de opdracht tot uitvoering over te gaan met inachtneming van het maximale plafondbedrag van 5.058.000 euro exclusief BTW en inclusief opslagen. De ophoging van het plafondbedrag wordt geheel opgevangen binnen het totale investeringskrediet van project Huisvesting, waarmee het uitgangspunt van budgetneutraliteit gehandhaafd blijft.

De uitvoering van de renovatie van het bestaande gemeentehuis (m.u.v. 1^e verdieping en bestuursgebouw) en de nieuwbouw aan de voorzijde is daarmee definitief in gang gezet.

Consequenties

Planning

Start werkvoorbereiding	06-11-2018
Start renovatie gemeentehuis	December 2018
Start voorbereiding nieuwbouw	Januari 2019
Start nieuwbouw	April 2019
Bouwkundige oplevering	Q1 2020
Inrichting en ingebruikname	Aansluitend op oplevering
Herinrichting terrein, sloop 't Fort	Q2 2020 e.v. (= nieuw project)

Financieel

De ophoging van het plafondbedrag voor de bouw wordt geheel opgevangen binnen het reeds toegekende totale investeringskrediet van project Huisvesting, onder andere door actualisatie van budgetprognoses en budgetneutrale uitbreidingen van het krediet. Dit laatste als gevolg van extra besparingen op de bedrijfsvoering die nog niet ingezet waren als dekkingsmiddel voor project Huisvesting en de inzet van eenmalige financiële ruimte (zie TR3-2018 en TR4-2018). Een mogelijk beroep op het revolverend fonds en/of subsidies in het kader van duurzaamheid wordt op dit moment nog nader uitgewerkt.

Risico's

De belangrijkste risico's binnen het project zijn nu nog:

- Grote onvoorziene gebeurtenissen binnen het project: zoals de vondst van extra asbest (buiten wat al bekend is vanuit de uitgevoerde asbestinventarisatie) en/of archeologische vondsten (het gemeentehuis bevindt zich in een gebied van hoge archeologische waarde). Dit risico kan maar in zeer beperkte mate opgevangen worden binnen de in het totale projectkrediet opgenomen post Onvoorzien.
- Uitlopen op planning: bepaalde omstandigheden (zowel intern als extern) kunnen leiden tot vertraging binnen het project. Het is belangrijk de planning continu scherp te houden en eventuele vertragingen tijdig te communiceren.

Communicatie

De ondertekening van het addendum wordt communicatief als start gemarkeerd van de uitvoering van fase 2 project Huisvesting. Hiervoor wordt op 06-11-2018 een persbericht uitgegeven. Ook intern worden medewerkers van de gemeente geïnformeerd hierover.

De start van de verbouwingswerkzaamheden zal vergezeld gaan met tijdige communicatie richting omwonenden, medewerkers en bezoekers. Middels nieuwsbrieven, nieuwsberichten in de gemeentepagina en social media, intranet en informatie op de beeldschermen bij de tijdelijke publieksbalies worden betrokkenen op de hoogte gehouden van de voortgang.

Een uitgebreidere informatiememo aan de raad volgt op korte termijn, wanneer de uitwerking ten aanzien van duurzaamheid (installatieconcept) voor fase 2 concreter is en dat daarin meegenomen kan worden.

Behandelend adviseur voor technische vragen: Tessie Albers van der Linden, tel.: 14 0481, email: t.albersvanderlinden@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk