

RIB-nummer	2019 –
Datum	12 december 2019
Onderwerp	Overschrijding kosten renovatie raadhuis
Zaaknummer	Z19 - 218166
Documentnr.	UIT/19 - 339666

1 Inleiding

In de periode tussen medio september/oktober jl. is bij renovatiewerkzaamheden van het raadhuis geconstateerd dat de bouwkundige staat van het raadhuis slechter was dan eerder verwacht. De renovatie zag toe op het verwijderen van de oude verflaag en het aanbrengen van een nieuwe verflaag. Pas na verwijdering van de oude verflaag is de slechte staat van het gebouw zichtbaar geworden. Deze constatering heeft de aannemer aan de projectleider gemeld en middels de portefeuillehouder is uw raad hiervan mondeling op de hoogte gebracht via raadsvergadering van 10 oktober jl. Via deze raadsinformatiebrief wordt uw raad over de overschrijding schriftelijk in kennis gesteld.

2 Voorgeschiedenis

Op 3 april 2018 heeft ons college ingestemd met het groot onderhoud aan de gevels van het raadhuis (Z18 – 195356) voor een bedrag van €529.000,- excl. BTW.

3 Inhoudelijk

Meerwerk

Afgelopen zomer is de aannemer begonnen met het verwijderen van de oude verflaag. Begin oktober was de verf geheel verwijderd en zou gestart kunnen worden met het aanbrengen van een nieuwe verflaag. Maar met het verwijderen van de oude verflaag is een aantal gebreken naar voren gekomen die niet eerder zichtbaar waren. Na de melding betreffende de slechte staat van het raadhuis is door ons college direct onderzoek gestart naar de oorzaak, de mogelijke meerkosten en de beïnvloeding ervan.

De gebreken kennen hun oorsprong bij renovatiewerkzaamheden uit de vorige eeuw, waar andere bouwtechnieken gehanteerd werden en andere wetgeving gold. In deze tijd was er nog geen sprake van een rijksmonument, waardoor vele malen eenvoudiger gerenoveerd mocht worden. Doordat eerder gebruikte (naar nu blijkt verkeerde) materialen hun technische houdbaarheid hebben verloren, en omdat renovatie aan een strenger regime onderhevig is geworden, waardoor renovatie per onderdeel duurder uitpakt, zijn we met meerwerk geconfronteerd.

Kosten meerwerk

Op dit moment zijn we met partijen in gesprek om na te gaan hoe hoog deze kosten exact zijn. Wij weten inmiddels dat de vervanging van het voegwerk inclusief bijbehorende kosten €131.000

bedraagt. Daarnaast zijn we geconfronteerd met andere gebreken waar herstel op termijn ook noodzakelijk is. Het gaat hier onder meer om herstelwerkzaamheden aan kozijnen en torenspits. De kosten voor deze werkzaamheden bedragen thans €104.000. Deze werkzaamheden hoeven strikt genomen nu niet noodzakelijk opgepakt te worden, maar gaan wel voor flink hogere renovatiekosten zorgen wanneer deze nu niet worden uitgevoerd. Reden hiertoe is het op een later moment opnieuw plaatsen van steigers. Ook zal het raadhuis opnieuw gesloten moeten worden wat ongemak voor gebruiker en omgeving met zich mee zal brengen. Dit ongemak laat zich ook uitdrukken in gederfde inkomsten door het tijdelijk sluiten van minder huwelijken in het raadhuis. Wij adviseren uw raad derhalve middelen beschikbaar te stellen waarmee we genoemde gebreken nu kunnen laten repareren.

Tenslotte zijn we nog in gesprek met directievoerder resp. bouwkundig adviseur en aannemer of een bedrag van €70.000 aan overige aangetroffen gebreken onder het bestek moet vallen of aangemerkt moet worden als meerwerk. Omdat thans nog niet zeker is welk percentage van deze werkzaamheden wel binnen het bestek valt en welk percentage aangemerkt moet worden als meerwerk worden de kosten van deze herstelwerkzaamheden buiten beschouwing gehouden.

Aanbesteding

De hoogte van het bedrag van de laagste inschrijving ligt hoger dan is begroot. Na het doorlopen van de aanbestedingsprocedure bleek de laagste inschrijving ad €612.500 te zijn. Verder zijn verplichtingen aangegaan van €39.000 voor advisering en bouwbegeleiding.

Totale renovatiekosten

De totale kosten van de renovatie komen hiermee op:

Aanbesteding renovatie raadhuis	612.500
Advieskosten en bouwbegeleiding	39.000
Herstel voegwerk	131.000
Herstel overig	104.000
Totaal	886.500

4 Standpunt / Besluit college van B en W

Met het uitvoeren van de renovatiewerkzaamheden wordt de veiligheid en het behoud van een historisch bouwwerk gewaarborgd. Bovendien voorkomt het thans uitvoeren van het meerwerk extra vervolgschade die hogere herstelkosten met zich mee gaan brengen.

5 Financieel

De geraamde kosten ad €529.000 voor de renovatiewerkzaamheden blijken achteraf onvoldoende te zijn geweest. Enerzijds blijkt de laagste inschrijving inclusief kosten voor advisering en bouwbegeleiding een stuk hoger uit te vallen. Anderzijds heeft de verwijdering van de oude verflaag een gebouw blootgesteld, wat in het verleden dusdanig gebrekkig is gerenoveerd, dat de huidige renovatiewerkzaamheden hoger uitvallen. De jaarlijkse dotatie van €72.800 is onvoldoende om alle renovatiekosten te dekken.

Stand van de voorziening op basis van de begrote dotaties:

	2019	2020
Stand per 1 januari	430.000	503.000
Dotatie voorziening	61.000	61.000
Extra dotatie a.g.v. SIM-subsidie	12.000	12.000
Stand per 31 december	503.000	576.000

Onttrekkingen uit de voorzieningen in 2019/2020:

Aanbesteding renovatie Raadhuis	612.500
Advieskosten en bouwbegeleiding	39.000
Herstel voegwerk	131.000
Herstel overig	104.000
Totaal	886.500

Op basis van bovenstaand overzicht blijkt dat het tekort van de voorziening per 31-12-2020 €576.000 -/- €886.500 = €310.500 bedraagt voor alle renovatiewerkzaamheden. Dit laatstgenoemde bedrag zal ten laste van de exploitatie in de jaarrekening 2019 verrekend worden. Dit door een extra storting in de Onderhoudsvoorziening Raadhuis.

Financiële verantwoording:

De verslagleggingsregels in BBV vereisen dat we een verwacht tekort aanvullen in het jaar van constatering. Dit betekent dat we het bedrag waarmee de onderhoudsvoorziening door bovenstaande extra uitgaven negatief wordt, €310.500, in 2019 moeten bijstorten in de onderhoudsvoorziening. Het tekort zal bij de jaarrekening ten laste van het resultaat worden gebracht door een éénmalige extra storting in de voorziening. Deze extra lasten dienen we, conform de financiële verordening, vooraf aan uw raad te melden. Dit is op 10 oktober 2019 mondeling gemeld aan uw raad. Nu het bedrag bekend is eveneens door middel van voorliggende raadsinformatiebrief.

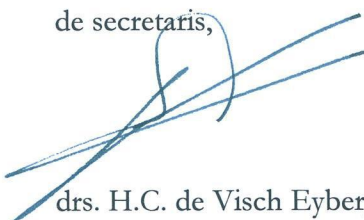
6 Tijdsplanning

Naar verwachting levert genoemd meerwerk weinig tot geen vertraging op. Het raadhuis zal inclusief meerwerk vanaf mei voor gebruik weer geopend zijn.

Burgemeester en wethouders van Vught,

de secretaris,

de burgemeester,




drs. H.C. de Visch Eybergen R.J. van de Mortel