

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 220-23
Onderwerp	: Overschrijding krediet renovatie De Bolder
Portefeuillehouder	: drs. A.A. van Nieuwkerk
Contactpersoon	: T. van Went
Datum	: 25 februari 2020

Kennisnemen van
overschrijding krediet renovatie De Bolder.

Inleiding

Juli 2018 is Bouwmaatschappij Buitenhuis gestart met de renovatie van cultureel centrum De Bolder in Monnickendam. Deze is daarbij verbouwd tot een multifunctionele accommodatie, waarbij extra ruimte is gecreëerd voor de huisvesting van de diverse instellingen. Februari 2019 is het vernieuwde pand opgeleverd, welke inmiddels naar tevredenheid van de (deels nieuwe) huurders wordt gebruikt.

Aanvankelijk was het krediet voor de renovatie door de raad op 13 juli 2017 vastgesteld op € 1.300.000,-. Dit krediet was vastgesteld op basis van een raming van ABC Nova. De periode daarna is veel aandacht besteed aan het ontwerp en bleek dat er onderdelen niet waren meegenomen bij de oorspronkelijke raming. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de slechte staat van de kozijnen, maar ook de toegankelijkheid naar de nieuwe eerste verdieping via bijvoorbeeld een vaste brede trap of een lift voor mindervaliden. Daarnaast zijn er tijdens het ontwerpen van het gebouw ook veel wensen van de gebruikers meegenomen.

Eind februari 2018 is een aanbesteding gehouden, waaruit slechts één geldige inschrijving naar voren kwam. Het verschil tussen de inschrijving en het krediet bedroeg ruim € 560.000,-. Dit verschil kwam voor een deel door niet geraamde onderdelen, welke wel in het uiteindelijke ontwerp waren meegenomen. Daarnaast viel de aanbidding veel hoger uit dan verwacht als gevolg van de gewijzigde markt. Landelijk gezien was er sprake van prijsstijgingen van circa 18% en in sommige gevallen zelfs 25%.

Gezien de zeer intensieve voorbereiding met betrokken partijen is omwille van het momentum door het college besloten onderhandelingen te starten met de laagste en enige inschrijver. Tijdens de onderhandelingen zijn tevens enkele wensen van gebruikers weer teruggedraaid. Uiteindelijk kwam het verschil met de aangepaste inschrijving en het krediet uit op € 422.831,-. Dit verschil is middels het besluit van de raad van 10 juli 2018 extra toegekend aan het bestaande renovatiekrediet, en kwam daarmee in totaal uit op € 1.722.831,-. Teneinde de extra kapitaallasten als gevolg van het gewijzigde krediet nog enigszins te drukken, is met stichting De Bolder een verhoging van de huur overeengekomen.

Door het bijstellen van het krediet waren alle voorziene kosten vervolgens gedekt. Daarnaast was er rekening gehouden met een post onvoorzien van € 85.000,-. Deze post was helaas te laag om alle onvoorzien kosten te kunnen dekken. Het totale krediet is na oplevering derhalve met € 136.767,- overschreden. In dit informatiedocument leest u de onderbouwing van deze overschrijding.

Samenvatting

Bij het ophogen van het krediet is te weinig rekening gehouden met het mogelijk optreden van onvoorziene kosten, al dan niet door verborgen gebreken. Voorafgaand aan de uitvoering traden er reeds diverse onvoorziene kosten op, met als gevolg dat er bij aanvang van de uitvoering van de renovatie geen ruimte meer was voor andere onvoorziene kosten. In het geval van dit soort renovaties is het echter gebruikelijk om minimaal 10% als post onvoorzien beschikbaar te hebben tijdens de uitvoering, omdat veel zaken pas zichtbaar worden tijdens de renovatie.

Verborgen gebreken en onvoorziene kosten

Hieronder leest u een opsomming van de onvoorziene kosten en verborgen gebreken die hebben geleid tot overschrijding van het krediet:

- Er was geen rekening gehouden met de legeskosten van de omgevingsvergunning;
- Voor het aanbrengen van het nieuwe klimaatsysteem met warmtepomp was een verzwaarde elektra aansluiting van Liander benodigd;
- Kosten voor de tijdelijke huisvesting van Co.-Nijntje;
- Tijdens de sloopwerkzaamheden bleken diverse draagconstructies anders te lopen dan vooraf ingeschat door adviseurs. Op diverse plekken waren daarom aanvullende constructieve elementen noodzakelijk om de nieuwe eerste verdiepingsvloer te kunnen realiseren;
- De marmeren entree buiten bleek uiteindelijk een complete kruipruimte te bevatten welke tijdens de sloop van de entree was ingestort. Dit met als gevolg herstelkosten voor de buitenruimte en fundering;
- Tijdens de onderhandelingen met de aannemer zijn enkele zaken uit de oorspronkelijk opdracht geschrapt of gewijzigd. Zo is bijvoorbeeld het vervangen van alle buitenkozijnen geschrapt, en zouden deze alleen een cosmetische opknapbeurt krijgen. Door de aanwezigheid van veel houtrot was dit niet mogelijk en is dit naderhand alsnog een grote kostenpost geworden om de kozijnen alleen wind- en waterdicht te krijgen;
- Er bleek een aanvullende stalen draagconstructie nodig te zijn voor de gewijzigde luchtbehandelingsinstallatie, omdat het dak niet voldoende draagkracht bleek te hebben;
- Diverse gebreken die tijdens renovatie naar voren kwamen, bijvoorbeeld defecte hemelwaterafvoeren en riolering;
- Nadere eisen van de CJG GGD voor de afwerkingen van ruimtes i.v.m. veiligheid bezoekers en personeel;
- De beglazing in de topkozijnen bestond uit enkelglas. Deze zouden een grote koudebrug vormen, waardoor overige nieuw aangebrachte isolatie teniet zou worden gedaan. Deze zijn vervangen door dubbelglas (oorspronkelijk niet opgenomen in opdracht);
- Er was tijdelijke verwarming nodig middels een nieuwe cv-ketel tot aan het opleveren van de verzwaarde elektra aansluiting (kon pas een half jaar na oplevering door Liander worden gerealiseerd);
- Twee toiletruimtes naast de lift moesten opnieuw worden ingericht, vanwege grotere maatvoering liftschacht dan vooraf voorzien;
- Verhuiskosten GGD (verantwoordelijkheid gemeente).

Bovenstaande situatie is onder andere het gevolg van onvoldoende afstemming tussen de afdelingen Zorg en Welzijn en Openbare Werken. Ook kan het adviesbureau welke dit project ter ondersteuning begeleidde enigszins aangerekend worden dat onvoldoende is geadviseerd en gestuurd op de kosten tijdens de voorbereiding. Organisatorisch gezien is er reeds actie ondernomen door enkele beleidsvelden van Zorg en Welzijn en Openbare Werken onder te brengen in één team van domein Ruimte. Hierdoor is een goede mix ontstaan van kennis en kunde op het gebied van beleid, techniek en projectmatig werken.

Financiële toelichting

De opbouw en overschrijding van de bouwkredieten voor de renovatie van De Bolder zijn als volgt:

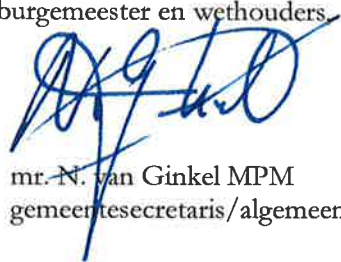
Omschrijving	Begroot	Werkelijk	Overschrijding
Renovatie De Bolder bouwkosten	1.268.524	1.378.019	-109.495
Renovatie De Bolder installatiekosten	454.307	481.579	-27.272
Totaal	1.722.831	1.859.598	-136.767

Het effect van de hogere bouwkosten op de reeds begrote kapitaallasten is:

	2020	2021	2022	2023
Afschrijving	7.293	7.293	7.293	7.472
Rente	797	918	874	666
Totaal	8.090	8.211	8.167	8.138

Deze hogere kapitaallasten worden met de actualisatie van de activa in de voorjaarsnota 2020 meegenomen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders.



mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur



drs. A.M.H. van den Weijenberg
locoburgemeester