

Aan Basalt bouwadvies is gevraagd om de begroting van Vaessen d.d. 5-9-2019 en de verschillenanalyse DO-TO d.d. 12-1-2021 te beoordelen op marktconformiteit. Dat is ons dagelijks werk en van veel projecten hebben wij de onderaannemersprijzen en aannemersbegrotingen in ons bezit. Wij maken deze inschrijfbegrotingen ook zelf als bouwkostenadviesbureau.

Een groot deel van de overschrijdingen/meningsverschillen wordt veroorzaakt doordat er in het bestek eisen/werkzaamheden aan de aannemer worden opgelegd die de aannemer in zijn DO begroting niet had voorzien, en omdat de DO begroting af en toe te laag is afgeprijsd. Veel gehanteerde eenheidsprijzen zijn marktconform en dat gaan wij niet per eenheidsprijs weer benoemen.

DO begroting 5-9-2019

Blz. 1 Genoemde uurloon van € 43,- is laag.

Blz. 1 Kanaalplaatvloeren voor € 76,15 is laag, deze zijn in de jaren daarna duidelijk duurder geworden.

Blz. 3 De kilo prijs voor de staalconstructie van € 2,56 is laag, deze is de afgelopen tijd veel hoger geworden.

Blz. 3 De isolatie op de platte daken is duur, is hier geen alternatief voor mogelijk?

Blz. 7 Het plafond Ecophon gedina halfsteensverband is laag afgeprijsd, € 36,04 per m2.

Omdat de gymzaal vervallen is hebben wij geen commentaar op deze prijzen.

Blz. 11 Opslagen – Wat opvalt is dat er geen percentage is opgenomen voor het uitwerken van de stukken van DO naar TO, hier was een bedrag van € 100.000,- op zijn plaats geweest.

Een ABK percentage van 8% is erg laag. Algemene kosten, winst en risico van totaal 11% is marktconform.

Conclusie van de DO begroting: Deze is (te) laag afgeprijsd wat een deel van het verschil met de TO begroting veroorzaakt.

Verschillenlijst van 12-1-2021

In de verschillenlijst vervalt onder andere de gymzaal en worden een aantal optimalisaties



doorgevoerd. Hiermee sluit de aanneemsom op basis van de oorspronkelijke DO begroting op € 4.336.204,-.

Er wordt voor de verschuiving in tijd € 135.186,- in rekening gebracht als indexatie en 50% korting gegeven op 3% winst en risico, zijnde een bedrag van €65.792. Conclusie: Dit is goed onderhandeld door de opdrachtgever.

Punt 38: De adviseurs moeten hun werk goed doen en onderling afstemmen, uiteraard kan de aannemer constateren als er zaken niet goed afgestemd zijn, maar de kosten die daar uit voortvloeien zijn niet voor zijn rekening. Wat wij als Basalt bouwadvies vaak tegenkomen is dat dit risico voor een percentage wordt afgekocht bij de aannemer.

Punt 41: Bij trillingsvrij heien is een rapport belendingen niet nodig en voor € 1.500,- krijg je toch een te globaal rapport.

Algemeen: Aanvullingen op de UAV dien je als opdrachtgever/adviseur kenbaar te maken tijdens de DO begroting en niet achteraf, dus afwijkingen op de UAV die kostenverhogend zijn, dien je als opdrachtgever of te betalen of al tijdens de DO fase te vragen.

Punt 64: Elke dag bezemschoon is een onnodige eis, tijdens de bouw dienen gevaarlijke situaties door bouwafval te worden voorkomen.

Er worden veel afwijkingen apart begroot en vaak doorgevoerd of het oorspronkelijk ontwerp blijft, over het verschil wordt 11% opslagen gerekend en wij gaan er vanuit dat dit inclusief de indexatie is, omdat deze niet apart wordt berekend.

Wat wij verder hebben kunnen controleren is marktconform.

Conclusie

De begroting van Vaessen, inclusief de verschillenlijst, is lager dan wat wij gemiddeld tegenkomen.

Wij controleren ook voor verzekeringsmaatschappijen of de aanneemsom klopt indien er onverwacht toch een faillissement zou plaatsvinden en een andere aannemer het project moet afbouwen. Deze aanneemsom zouden wij dan als net te laag beoordelen.

Daarmee is de aanneemsom, vanuit de opdrachtgever gezien, zeker marktconform uit onderhandeld.

Genoemde bedragen zijn exclusief btw.