

Bijlage: Toelichting overschrijding investeringskosten renovatie gemeentehuis

In de toelichting hieronder is omschreven wat de oorzaak is van de hogere kosten. In grote lijnen heeft dit te maken met de complexiteit van het gemeentehuis. Het gemeentehuis is een amorf ontwerp, hierdoor is de gevel (die lekt) en het dak negens standaard waardoor alles op maat gemaakt moet worden. In de raming waar de investeringskosten op zijn gebaseerd is dit onderschat en zijn de kosten aanzienlijk te laag ingeschat.

Toelichting op de overschrijding van de bijkomende- en bouwkosten

Bijkomende kosten

- Bij de interne kosten van de gemeente is onvoldoende rekening gehouden met o.a. de kostprijs verhogende btw, legeskosten, advieskosten derden en toezicht op de bouwwerkzaamheden;
- De frictiekosten zijn nu opgenomen in het investeringsbudget

Bouwkosten

- Het gemeentehuis is een zeer gecompliceerd gebouw waar niets standaard en/of recht is ontworpen. In de voorbereidingsfase is de complexiteit van het gebouw onvoldoende meegenomen waardoor o.a. de bouwplaats kosten en de herstelwerkzaamheden gevel hoger uit vallen;
- Vanuit de proeven is duidelijk geworden hoe de herstelwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden. Tijdens de proef is gebleken dat de complexiteit van de gevel aanzienlijk meer arbeid met zich meebrengt dan in eerste instantie is ingeschat. Vanwege de architectonische uitstraling is extra geïnvesteerd om de uitstraling van de gevel gelijk te houden aan het ontwerp van de architect;
- De bouwplaats kosten zoals steiger- en kraankosten vallen hoger uit vanwege de complexiteit van het gebouw. Het steiger heeft een overhang en het bestaande dak kan het steiger niet dragen waardoor een ingewikkeld steiger geplaatst moet worden welke naar de onderliggende vloeren moet worden door gestempeld;
- In het bouwteam is besproken dat de fietsenstalling tijdens de bouw bereikbaar moet zijn, hiervoor is nu een crashdek opgenomen;
- In de voorbereidingsfase zijn geen kosten opgenomen voor wegomleidingen;
- Na de proeven is gebleken dat de langdurige lekkage ook de achter constructie heeft aangetast. In de begroting is een post opgenomen om verrotte bevestigingsklossen en enkel liggers te vervangen.
- Vanuit het beheer van het gemeentehuis is gevraagd de dakbeveiliging boven de spaghettikozijnen aan te brengen zodat onderhoud op een veilige manier uitgevoerd kan worden. Deze extra dakbeveiliging is extra ten opzicht van de uitvraag. Omdat het dak niet draagkrachtig genoeg is wordt onder het stalen dak een extra stalen ligger aangebracht. Aan deze ligger wordt de dakbeveiliging gemonteerd.
- Het binnen schilderwerk is niet in de gemeentelijke raming en in uitvraag meegenomen welke nu wel in de begroting is opgenomen.
- Om zeker te zijn van de maatvoering van het amorse ontwerp wordt de gevel geheel 3-dimensionaal ingemeten en uitgetekend.

- Het arbeidsloon is vanuit de bouw CAO de afgelopen 2 jaar met 7% verhoogd.
- Indexering van raming maart 2023 naar begroting december 2024
- Indexering van 5,9% op de bouwkosten volgens de BDB-index vanaf maart 2025 tot februari 2026.
- Vanwege de splitsing van de 1^e en 2^e fase zijn er extra kosten zoals o.a. verkeersvoorzieningen, trappentoren, fasering werkzaamheden van de dakdekker en dakbeveiliging.

Globaal overzicht van de overschrijding van de investeringskosten van de renovatie gemeentehuis.

verschil t.o.v. voorbereidingsraming prijspeil 2023			
Interne kosten gemeente incl. advieswerkzaamheden			
- kostprijs verhogende btw en leges e.d.		€ 350.000	
- extra uren, adviezen toezicht e.d.		€ 199.500	
- frictiekosten		€ 500.000	
Uitvoering proeven			
- uitvoering van 2 proeven		€ 440.000	
Bouwplaats kosten en AK			
- kraankosten en verkeersmaatregelen		€ 215.000	
- steigerwerk gevel in intern		€ 685.000	
- crashdek		€ 100.000	
- stofschotten		€ 110.000	
Herstel gevellekage			
- extra profielen vanwege architectuur		€ 130.000	
- extra materiaal kosten en manuren vanwege complexiteit		€ 1.340.000	
Vervanging dakbedekking incl. verduurzaming			
- hogere kosten tot raming		€ 430.000	
Dak beveiliging			
- extra dak beveiliging tbv onderhoud spaghetti gevel		€ 70.000	
Zonnepanelen			
- indexatie en uitvoering zonnepanelen		€ 140.000	
aparte indexering aangehouden ivm huidige lage kosten PV-panelen			
Extra werkzaamheden			
- inmeting en uittekenen ronde gevel		€ 50.000	
- loonstijging 7% COA		€ 50.000	
Algemeen			
- indexatie bouwkosten		€ 382.000	
- extra werkzaamheden fasering		€ 246.000	
- onvoorzien		€ 350.000	+
Totaal		€ 5.787.500	