

MEMO

Datum : 22-06-2022
Projectnaam : Nieuwbouw Post Bennebroek
Projectnr. : 2019.2125
Aan : Projectgroep Post Bennebroek
T.a.v. : Evelien Bouterse - VRK
Marlon van Trigt – Gemeente Bloemendaal
Cc. : -
Van : Job Hoekstra – 4Building
Onderwerp : Memo budgetverhoging Post Bennebroek V2

Inleiding

Deze memo is geschreven aan het projectteam van de nieuwbouw Post Bennebroek en heeft als doen inzicht te geven in de budgetverhoging die nodig is om het project te kunnen realiseren. In deze memo worden de volgende zaken behandeld:

- Vastgestelde budget mei 2020;
- Financiële uitkomst aanbesteding uitvoering;
- Gevraagde budgetverhoging.

Vastgestelde budget door gemeenteraad mei 2020

In het gemeenteraadsbesluit d.d. 28-05-20 zijn voor dit project zijn een tweetal deelbudgetten afgegeven voor de nieuwbouw, te weten:

- Een projectfinanciering (hierna te noemen: budget) voor de nieuwbouw van de brandweerkazerne;
- Een projectfinanciering (hierna te noemen: budget) voor de nieuwbouw van de buitendienst accommodatie.

Deze twee budgetten vormen tezamen het budget voor de nieuwbouw van de Post Bennebroek, de tijdelijke huisvesting en de buurtbusoverkapping zijn ook onderdeel van dit budget. Gezien het één project is met één ontwerp zijn de budgetten binnen dit document samengevoegd tot één budget. Hierbij wel aangetekend dat het budget voor de nieuwbouw van de buitendienst accommodatie als krediet en het budget voor de tijdelijke huisvesting als een incidenteel exploitatiebudget binnen de begroting van de gemeente Bloemendaal zijn verantwoord.

In dit budget is rekening gehouden met een BTW vrijstelling voor het deel van de buitendienst (gemeente) omdat de gemeente niet BTW plichtig is. Voor alle overige delen is wel 21% BTW gehanteerd.

Nr. Omschrijving		Budget 1+2 IH 27-02-20
0.0	GRONDKOSTEN	€ -
0.1	Algemeen	€ -
0.2	Overdrachtsbelasting 4,0%	€ -
0.3	Notaris/makelaarskosten 1,5%	€ -
0.4	Grond/bodem/milieu onderzoeken	€ -
0.5	Sloopwerk/bouwrijp maken	incl. 1.1
1.0	BOUWKOSTEN	€ 1.476.373
1.1	Bouwkundige voorzieningen	€ 1.122.296
	Afronding in Amendement	€ 8.749
1.2	Werktuigbouwkundige installaties	€ 125.966
1.3	Elektrotechnische installaties	€ 93.733
1.4	Transport & glazenwasinstallatie	nvt
1.5	Vaste inrichting	€ 50.462
1.6	Terreinvoorzieningen	€ 75.166
2.0	BIJKOMENDE KOSTEN	€ 63.928
2.1	Overheidsheffingen	€ 48.928
2.2	Aansluitkosten	€ 15.000
2.3	Verzekeringen	incl. 1.1
3.0	INVENTARIS	€ -
3.1	Losse inventaris en meubilering	exclusief
3.2	Gebruikersinrichting & apparatuur	exclusief
4.0	DIRECTIEKOSTEN	€ 252.700
4.1	Architect	€ 103.050
4.2	Constructeur	€ 21.469
4.3	Installatie adviseur	€ 19.280
4.4	Adviseurs overig	€ 35.781
4.5	Projectmanagement	€ 46.634
4.6	Toezicht	€ 26.485
4.7	Historische kosten	€ -
5.0	FINANCIERINGSKOSTEN	€ -
5.1	Rente over grondkosten	PM
5.2	Rente over bouwkosten	PM
5.3	Rente over directiekosten	PM
6.0	ONVOORZIEN	€ 210.927
6.1	Wijzigingsbudget (majeure scope items)	excl.
6.2	Wijzigingsbudget/programma/bestekswijzigingen	€ 36.063
6.3	Risicobudget/onvoorzien	€ 101.315
6.4	Voorziening MM werk tijdens de bouw	€ 36.063
6.5	Loon- en prijsstijging tot bouwstart (..... mnd)	€ 23.730
6.6	Loon- en prijsstijging t/d bouw (.... mnd)	€ 13.756
7.0	STARTKOSTEN	€ 98.347
7.1	Tijdelijke huisvesting	€ 98.347
7.2	Schoonmaakkosten	PM
7.3	Verhuiskosten	PM
7.4	Kosten opdrachtgever	PM
7.5	Kosten projectontwikkeling	PM
7.6	Promotie & bemiddelingskosten	PM
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN excl. BTW		€ 2.102.275
	BTW 21,0%	€ 397.725
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN incl. BTW		€ 2.500.000
		€ 2.500.000

Hiermee bedraagt het **bouwkostenbudget €1.476.373,-** voor het gehele gebouw (Brandweer + Buitendienst).

Uitkomst aanbesteding

De aanbiedingen van de meervoudig onderhandse aanbesteding zijn op 3 maart 2022 binnen gekomen. Door het tegenvallende resultaat is er toen een mededingingsprocedure met onderhandeling te doorlopen conform eerder verstrekte memo's.

Tijdens deze procedure zijn Kernbouw en Horsman gestopt met hun deelname en heeft alleen Van der Worp een nieuwe aanbieding gedaan. In samenspraak is er ook voor gekozen om de volgende onderdelen uit de opdracht te halen van de hoofdaannemer:

- Elektrotechnische installatie
- Werktuigkundige installatie
- Vaste inrichting
- Terreinvoorzieningen

Deze bovenstaande zaken worden direct in opdracht gegeven door de VRK wat een financieel voordeel oplevert. Hierdoor heeft de VRK wel enigszins meer werk aan de begeleiding van de onderdelen.

Ook zijn er onderhandelingsgesprekken gevoerd met Tension Elektrotechniek en Van Nes voor de installaties. Uit deze gesprekken zijn herijkte prijzen voortgekomen.

De aanbieding van Van der Worp voor de bouw van de gehele kazerne stond op 3 maart 2022 op €2.486.000,- excl BTW (bouwkosten). Na de onderhandelingsperiode is dit totaal bedrag aan bouwkosten voor alle onderdelen gereduceerd naar €2.253.189,- excl BTW. In de bijlage van deze memo is een totaaloverzicht van alle kosten terug te vinden.

Hiernaast zien wij nog een aantal additionele bezuinigingen die het totaal met circa €100.000 euro kunnen reduceren. Dit bestaat uit:

- Reduceren hekwerk -/- €50.000;
- Omzetten HSB gevel naar BIA beton -/- €25.000;
- Buiten en binnen kozijnen omzetten naar hout -/- €25.000.

Daarmee komen de totaal bouwkosten op: €2.153.189,- excl BTW.

Gevraagde extra budget

Om het project te kunnen realiseren zijn er een tweetal posten uit het budget die verhoogd moeten worden. Dit zijn het bouwkosten- en directiekostenbudget. Hieronder is een overzicht terug te vinden van deze wijzigingen.

	budget vastgesteld	
	Raad mei 2020	Herijking budget juni 2022
0.0 Grondkosten	€ -	€ -
1.0 Bouwkosten	€ 1.476.373	€ 2.153.189
2.0 Bijkomende kosten	€ 63.928	€ 63.928
3.0 Inventaris	€ -	€ -
4.0 Directiekosten	€ 252.700	€ 302.700
5.0 Financieringskosten	€ -	€ -
6.0 Onvoorzien	€ 210.927	€ 210.927
7.0 Startkosten	€ 98.347	€ 98.347
Totaal excl. BTW	€ 2.102.275	€ 2.829.091
BTW	€ 441.478	€ 594.109
Subtotaal incl. BTW	€ 2.543.753	€ 3.423.200
vrijstelling BTW gemeente	€ -43.753	€ -57.035
Totaal incl. BTW	€ 2.500.000	€ 3.366.165
	€ 726.816	extra budget excl BTW
	€ 866.165	extra budget incl BTW

De verhoging van de bouwkosten is eerder in deze memo besproken. Voor de directiekosten adviseren wij deze met €50.000 euro te verhogen omdat de post anders niet toereikend zal zijn tot einde werk.

Hiermee komt de totale budgetverhoging van het project op: €726.816,- excl BTW.

Bijlagen

Bijlage 1 – Totaaloverzicht n.a.v. onderhandelingsgesprekken