

Voortgangsrapportage Gemeentelijke huisvesting bouwfase

Registratienummer: : 2015040128
Opdrachtgever: : Tames Kokke/Quint Meijer
Opdrachtnemer(s) : Wim van der Vliet
Budgetnummer : 210014
Datum : 31 maart 2015

1. Periode en algemene voortgang

Hierbij treft u de voortgangsrapportage huisvesting tot en met maart 2015 aan. Binnen één maand wordt het project opgeleverd, binnen twee maanden gaat de organisatie verhuizen naar de het vernieuwde gemeentehuis en binnen drie maanden zal de opening hebben plaatsgevonden. Kortom, we zijn in de laatste fase terecht gekomen, waarin veel zaken samenkomen.

Onderstaand kunt u lezen dat het project zich binnen de tijdsplanning bevindt, dat het door de raad gefourneerde budget zal worden onderschreden en dat de dekking voor de financiering nagenoeg is afgerond. In de vorige rapportage is aangegeven dat een aantal posten, die ten tijde van de opzet van de raming nog niet of niet voldoende konden worden voorzien, zijn bijgesteld. Rekening houdend met wat op dit moment bekend is wordt een onderschrijding van het totale budget verwacht van circa € 700.000.

Maart 2015

Op 25 maart 2015 is bouwvergadering 13 gehouden. Het verslag van bouwvergadering 12 is vastgesteld en beschikbaar gesteld. Aansluitend aan de bouwvergadering is een eerste opname gedaan op met name installatietechnisch gebied. Deze eerste opname werd uitgevoerd door de architect, adviseur installaties, aannemer en installateur en de bouwdirectie. Een aantal punten in het installatiewerk zullen aangepast en verbeterd worden.

In de 'glazen voeg' van het gebouw, waar oud en nieuw bij elkaar komen, was voorzien dat betonnen elementen van het voorhuis zichtbaar zouden blijven in de nieuwbouw van de 'voeg'. De tand des tijds heeft echter het oude beton dusdanig beïnvloed en beschadigd dat dit element van het ontwerp onacceptabel afbreuk doet aan het esthetiek van het gebouw. Deze betonnen elementen zullen nu met gips en stuc afgewerkt worden.

De locatiekeuze en verdere uitwerking van het afvalverzamelingspunt is afgerond. Het afvalverzamelingspunt zal aan de westzijde van het koetshuis gerealiseerd worden, tussen het talud en het gebouw. De opdracht tot het realiseren van het afvalverzamelingspunt is verstrekt. Het koetshuis zelf wordt geschikt gemaakt voor een aantal (aanland) werkplekken, die ook vooral buiten kantoor tijden gebruikt kunnen worden. Daarnaast zullen in de aanwezige fietsenstalling nieuwe, zogenaamde dubbele fietsenklemmen geplaatst worden, waardoor er voldoende capaciteit voor fietsen ontstaat. Voor bewegwijzering in en rondom het gemeentehuis is een hierin gespecialiseerd bedrijf ingeschakeld.

Het te hergebruiken meubilair van de trouwzaal is ter restauratie overgebracht naar onze meubelmaker. Nadat dit meubilair was geïnspecteerd, bleek dat de 'trouwtafel en kathedr' dusdanig verouderd en beschadigd waren dat de kosten van reparatie niet in verhouding zouden staan tot het resultaat. In overleg met de architect is besloten opdracht te verstrekken tot het maken van een nieuwe tafel en kathedr van hetzelfde bamboe, dat vaker toegepast is in het gemeentehuis. Eveneens is opdracht verstrekt tot het maken van een nieuw sta kathedr voor gebruik op het podium van de Burgerzaal. Dit kathedr wordt ook in bamboe uitgevoerd en is voorzien van een aansluitkabel voor de AV voorzieningen, waarvoor in de vloer van het podium aansluitvoorzieningen zijn.

De terug te plaatsen kroonluchters in de Burgerzaal, Trouwzaal en in de 'voeg' tussen voor- en achterhuis zijn na 50 jaar gebruik toe aan een restauratie. Ook de elektrische delen dienen vervangen te worden. Sinds dat de kroonluchters in het oude gemeentehuis zijn opgehangen is er geen noemenswaardig onderhoud aan de kroonluchters uitgevoerd. Met de restauratie van de 11 terug te plaatsen kroonluchters is een bedrag gemoeid van circa € 30.000. Deze kosten worden ten laste gebracht van de onderhoudsvoorziening. Aangezien de kroonluchters elk een waarde vertegenwoordigen van tussen € 15.000 en € 20.000 is dit zeker een acceptabele investering.

Op 19 maart 2015 bezocht de griffie samen met de installateur van het RIS de nieuwe raadzaal. Gebleken is dat sommige installatievoorzieningen niet op de gewenste plaats zaten, zodat er wat aanpassingen verricht moeten worden. Het was de bedoeling om de beamer en beeldschermen uit de oude raadzaal terug te plaatsen in de nieuwe raadzaal. Het blijkt echter niet mogelijk om de huidige beamer acceptabel te kunnen positioneren in de nieuwe raadzaal. Er zal een nieuwe beamer aangeschaft worden die boven het verlaagde plafond geplaatst kan worden en die kan projecteren vanaf een korte afstand. Daarnaast bleek dat de huidige beeldschermen te klein zijn voor de huidige raadzaal. De zichtafstanden in de raadzaal blijken te groot voor deze beeldschermen. Voor deze aanpassingen van de AV installatie in de raadzaal is € 30.000 extra geraamd.

Buitenruimte

De werkzaamheden voor de inrichting van de buitenruimte zijn deze maand in volle omvang gestart. De benodigde bomen zijn gekapt en aan de noordzijde van het perceel zijn de contouren van de nieuwe parkeerplaats en wegverloop al goed zichtbaar. Bij het afgraven van het talud langs het gebouw aan de noordzijde bleek een linde te dicht op het gebouw te staan. De graafwerkzaamheden werden gestaakt en er werd een oplossing bedacht. Deze linde is op zaterdag 21 maart 2015 met een grote kraan ongeveer 10 meter naar het noorden verplaatst. De kosten van verplaatsen worden betrokken bij de inrichtingskosten van de buitenruimte.

Nabij het koetshuis wordt bij twee parkeerplaatsen een oplaadpunt voor elektrische auto's gerealiseerd. De eenmalige investeringskosten bedragen ongeveer € 3.000. Automobilisten die gebruik willen maken van een openbaar oplaadpunt dienen geregistreerd te zijn bij de landelijke organisatie die zorg draagt voor de betalingen voor het gebruik van het oplaadpunt. Het gebruik van een openbaar oplaadpunt is dus voor automobilisten niet gratis.

Meer- en minderwerk

De aannemer heeft in maart 2015 een rekening ingediend voor meerwerk ten bedrage van € 28.295 (€28.533 inclusief niet verrekenbare BTW). Deze rekening is nog niet in het grootboek verwerkt. Daarmee is in totaal voor circa € 112.500 aan meerwerk gefactureerd, daarnaast is nog voor ongeveer € 137.500 aan meerwerk opgedragen.

2. Planning

Zoals eerder aangegeven in deze rapportage is op 25 maart 2015 een eerste opname van het werk gedaan. Het is niet gelukt om alle vertragingen als gevolg van in het werk aangetroffen asbest en de grondverdichtingsproblematiek van begin 2014 helemaal in te lopen. Het op een laat moment aanpassen van enkele vaste inrichtingselementen zoals de receptiebalie en de zit-zit balies heeft ertoe geleid dat deze elementen nog niet geplaatst zijn. Deze vaste elementen zullen half april geleverd en geplaatst worden.

De vooroplevering van het nieuwe gemeentehuis is gepland voor 8 april 2015 en de feitelijke formele oplevering, waarna het gebouw weer de verantwoordelijkheid is van de gemeente, is gepland op 17 april 2015. Op deze wijze heeft de aannemer tussen 8 en 17 april nog tijd om eventuele omissies te verhelpen. Deze kleine aanpassingen in de planning verstoren het kritieke pad van de planning tot ingebruikname op 1 juni 2015 niet.

De infrastructuur, wegen, paden en parkeerterreinen worden aangelegd. De planning voorziet erin dat in de eerste week van mei, alle infrastructuur met de finale toplaag geasfalteerd zal worden. De realisatie van de buitenruimte verloopt volgens planning.

De planning van de verhuizing van de organisatie naar het nieuwe gemeentehuis is niet aangepast en zal plaatsvinden van donderdag 28 mei 2015 tot en met zondag 31 mei 2015.

Verkoop Brouwerskolk

In verband met de aanwezigheid van niet gebonden asbest op de zolder van het pand Publieke Werken, kan deze niet worden betreden en dus ook niet worden bezichtigd. Deze maand is de aanbesteding van dit werk afgerond en kunnen de voorbereidingen getroffen worden om het asbest te kunnen gaan verwijderen. De verwijdering wordt uitgevoerd nadat het pand niet meer in gebruik en leeg is, naar verwachting deze zomer.

Financiën

De huidige prognoses geven aan dat de realisatie van het gemeentehuis goed mogelijk is binnen de hiervoor beschikbaar gestelde budgetten.

In maart zijn wederom betalingen en boekingen 'realisatie' verwerkt in het grootboek. Vanzelfsprekend nemen de verplichtingen af met de verrichte betalingen. In onderstaand overzicht is een en ander verwerkt. Zoals in voorgaande rapportages aangekondigd, zijn in de voortgangsrapportage maart ramingen en prognoses aangepast aan nieuwe ontwikkelingen.

Algemeen

De realisatiefase nadert zijn voltooiing, en daarmee wordt de prognose ook meer betrouwbaar.

De verwachting is dat het project op tijd en binnen de financiële kaders afgerond kan worden. De verwachte verkopen van onroerend goed in 2015 zijn voldoende om de reserve gemeentelijke huisvesting op het vereiste niveau te brengen. De post Overige Kosten, met name het gedeelte rente, wordt lager omdat de financiering is gerealiseerd en de totale kosten lager uitvallen.

Na verwerking van deze mutaties wordt een prognose verwacht van circa € 700.000 positief bij afsluiting van het project. Hieronder worden de mutaties toegelicht.

Realisatiekosten

De raming bouwkosten wordt € 97.500 hoger geraamd i.v.m. kosten voor onder meer aanpassing van het koetshuis, inrichting van een afvalverzamel punt in de buitenruimte alsmede bewegwijzering. Voor inrichting van de buitenruime zijn opdrachten verstrekt en als verplichting opgenomen in het overzicht. De raming advieskosten is met € 168.500 verhoogd i.v.m. kosten voor onder meer bouwkundig en installatietechnisch advies, projectmanagement, voor de ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis en daarmee samenhangende communicatiekosten.

Tijdelijke huisvesting

De post Tijdelijke Huisvesting voorzag in de noodzakelijke kosten voor tijdelijke huisvesting, zoals destijds geraamd op € 500.000. Doelstelling was om alle kosten van huur van de tijdelijke units, noodzakelijke aanpassingen en de verhuizing te dekken binnen dit vastgestelde budget. De noodzakelijk gebleken aanpassingen aan de locaties Bennebroek en Brouwerskolk (circa € 135.000) en die voor aanpassingen aan ICT/automatisering (circa € 115.000) hebben een flink deel van het budget gevraagd. Daarnaast is nog € 57.000 geraamd voor herstel van de oude situatie en overige kosten. Dit alles maakt dat het beschikbare budget nagenoeg uitgeput is, er resteert nog circa € 10.000.

Voor het terugkeren naar het nieuwe gemeentehuis zijn kosten geraamd voor het terug verhuizen, de verhuiscoördinator en het omleggen en aansluiten van de benodigde glasvezelkabels. De totale raming hiervoor bedraagt € 85.000. om deze kosten te kunnen dekken, is het budget voor Tijdelijke Huisvesting aangepast tot € 575.000.

Rente/financiering

Nu de bouwfase op zijn eind loopt, valt met een hoge mate van zekerheid te zeggen dat het project met minder kosten gerealiseerd kan worden dan het totaal door de raad gefourneerde budget. Er is circa € 700.000 minder nodig om de reserve gemeentelijke huisvesting op het vereiste niveau te brengen. In 2015 wordt naar verwachting voldoende onroerend goed verkocht om de reserve op niveau te brengen. Daarom wordt de raming rente/financiering verlaagd naar nul.

Losse inrichting

Voor losse inrichting zijn contracten aangegaan, die zijn verwerkt bij verplichtingen. Verwacht wordt dat de kosten binnen de raming van € 710.000 zullen blijven. Hier zullen ook kosten worden geboekt voor aanpassingen van de raadszaal voor het RIS . Daarnaast was het uitgangspunt dat de kosten voor advies en begeleiding van de

Europese aanbesteding en uitlevering van het meubilair gedekt zou kunnen worden binnen het budget, als gevolg van het aanbestedingsresultaat. Ter dekking van al deze kosten is een verplichting opgenomen van € 70.000 op de post losse inrichting.

Reserve gemeentelijke huisvesting

Gezien het verwachte positieve saldo van het project, wordt de benodigde omvang van de reserve gemeentelijke huisvesting bijgesteld op ruim € 8.350.000.

SALDO:				= RAMING -/- REALISATIE -/- VERPLICHTING		
PROGNOSE:				= BUDGET -/- RAMING		
<u>Tabel 1 TOTALE KOSTEN</u>						
	BUDGET	RAMING	REALISATIE	VERPLICHTING	SALDO	PROGNOSE
a. VOORBEREIDINGFASEN	€1.449.055	€1.452.584	€1.452.584	(€3.529)	€3.529	(€3.529)
b. REALISATIEFASE	€7.655.945	€7.202.611	€4.972.394	€2.230.217	€0	€453.334
c. OVERIGE KOSTEN	€1.963.681	€1.710.000	€813.234	€739.522	€157.244	€253.681
<i>totaal</i>	€11.068.681	€10.365.195	€7.238.212	€2.966.210	€160.773	€703.486
<u>Tabel 1, sub b REALISATIEFASE</u>						
	BUDGET	RAMING	REALISATIE	VERPLICHTING	SALDO	PROGNOSE
BOUWKOSTEN	€7.030.945	€6.409.176	€4.619.817	€1.789.359	€0	€621.769
BUITENRUIMTE	€200.000	€200.000	€28.425	€171.575	€0	€0
ADVIESKOSTEN	€425.000	€593.435	€324.152	€269.283	€0	(€168.435)
<i>totaal</i>	€7.655.945	€7.202.611	€4.972.394	€2.230.217	€0	€453.334
Meer/Minderwerk	€300.000		€112.500			
<u>Tabel 1, sub c OVERIGE KOSTEN</u>						
	BUDGET	RAMING	REALISATIE	VERPLICHTING	SALDO	PROGNOSE
TIJDELIJKE HUISVESTING	€500.000	€575.000	€455.860	€44.140	€75.000	(€75.000)
RENTE/FINANCIERING	€738.681	€0	€0	€0	€0	€738.681
LOSSE INRICHTING	€300.000	€710.000	€107.756	€520.000	€82.244	(€410.000)
BOEKWAARDEN	€425.000	€425.000	€249.618	€175.382	€0	€0
<i>totaal</i>	€1.963.681	€1.710.000	€813.234	€739.522	€157.244	€253.681
<u>Tabel 2 RESERVE GEMEENTELIJKE HUISVESTING</u>						
	RAMING	REALISATIE	SALDO			
RES. GEM. HUISVESTING	€8.355.971	€ 8.355.971	€ 0	*)		
*) raming benodigde hoogte van reserve is verlaagd naar prognose, realisatie is verhoogd naar benodigde niveau. Verkopen van onroerend goed uit verkoop BBR, Voorjaarnota 2015 etc. zijn naar verwachting voldoende om de reserve op het vereiste niveau te brengen.						