



Financiële verantwoording Vernieuwbouw De Trefkoele⁺



Opdrachtgever
Gemeente Dalfsen



Referentienummer
970006/20150304YdL01



Samenstelling
Arjan Grootkarzijn



Definitief
Zwolle, 4 februari 2015



Inhoud

1	Inleiding	4
2	Budget	5
2.1	Gebouw	5
2.2	Buitenruimte	6
3	Bestedingen	7
3.1	Gebouw	7
3.2	Buitenruimte	7
4	Openstaande / verwachte verplichtingen	8
4.1	Gebouw	8
4.1.1	Openstaande verplichtingen:	8
4.1.2	Verwachte verplichtingen	8
4.2	Buitenruimte	8
4.2.1	Openstaande verplichtingen:	8
4.2.2	Verwachte verplichtingen	8
5	Samenvatting & resultaat	9
5.1	Gebouw	9
5.2	Buitenruimte	10
6	SROI en lokale werkgelegenheid	11
6.1	Uitwerking SROI	11
6.2	Uitwerking bevordering lokale werkgelegenheid.....	12

1 Inleiding

Inmiddels is de Vernieuwbouw van de Trefkoele⁺ eind juli 2014 opgeleverd en vanaf begin september in gebruik genomen. De feestelijke opening door Zijne Majesteit Koning Willem-Alexander heeft op 13 november 2014 plaatsgevonden.

Na de oplevering c.q. ingebruikname is de nazorgfase gestart. De nazorgfase is gebruikt om de openstaande opleverpunten en geconstateerde tekortkomingen ten aanzien van de gebruiksvoorzieningen voor zover bekend op te lossen. Dit is op enkele punten na ook uitgevoerd.

Hoewel de onderhoudstermijnen en garantietermijnen nog niet zijn afgelopen is besloten het project financieel af te ronden en een reservering op te nemen. Dit rapport beschrijft de financiële stand van zaken per 23 januari 2015 en geeft inzicht in het budget, de bestedingen en openstaande verplichtingen.

De focus ligt daarbij op de financiële verantwoording van het investeringskrediet ten behoeve van het gebouw. Deze financiële bewaking heeft onder regie van ICSadviseurs plaatsgevonden. De voortgang werd besproken in het auditoverleg en in de projectgroep en verantwoording werd afgelegd in de klankbordgroep en monitoringscommissie.

Met de monitoringscommissie zijn afspraken gemaakt over de manier waarop om gegaan werd met meerwerk. Alle extra uitgaven (en de nut en noodzaak hiervan) zijn besproken in de monitoringscommissie.

Daarnaast wordt in deze rapportage de verantwoording van de buitenruimte separaat beschreven. ICSadviseurs heeft het proces met betrekking tot de buitenruimte wekelijks/maandelijks gemonitord, echter directe aansturing werd gedaan door de gemeente Dalfsen.

Hoofdstuk 2 gaat in op de vastgestelde budgetten voor realisatie van het gebouw en voor realisatie van de buitenruimte. Hoofdstuk 3 geeft een verantwoording van de bestedingen en Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de nog openstaande en te verwachten verplichtingen. Hoofdstuk 5 geeft een beknopte samenvatting en inzicht in het resultaat.

In hoofdstuk 6 wordt nog separaat ingegaan op de inzet met betrekking tot SROI en inzet van lokale ondernemingen.

2 Budget

2.1 Gebouw

Het door de gemeenteraad ter beschikking gestelde budget voor de vernieuwbouw is € 8.000.000,- inclusief BTW. Dit is vastgesteld in de gemeenteraad van 27 mei 2013.

Totstandkoming budget:

	1. Taakstellend kader (start project)	2. Raming vernieuwbouw ICS - (januari 2012)	3. Taakstelling n.a.v. extra programma en Molendijk	4. Ramingen n.a.v. ontwerp t.b.v. aanbesteding (mei 2014)	5. Aangevraagd investeringskrediet na aanbesteding (mei 2014)
Totaal investeringskosten	€ 8.000.000,-	€ 9.041.025,-	€ 8.845.522,-	€ 9.346.398,-	€ 8.000.000,-
Overschrijding:		€ 1.041.025,-	€ 845.522,-	€ 1.346.398,-	

Gedurende de planontwikkeling is gewerkt met een vertrekpunt gebaseerd op een budget van € 8.000.000,- (1), een herijkt budget (inpassing Molendijk, btw en extra m²) van € 8.850.000,- (3). Daarnaast is er een raming gemaakt door ICSadviseurs bij start van het project (2) en vanuit de engineers (4) nadat het plan aanbestedingsgereed was.

De verwachting was dat een deel van de overschrijding gecompenseerd zou worden door een aanbestedingsvoordeel. Na aanbesteding (5) bleek dit ook werkelijkheid (en werd zelfs een grotere besparing behaald, vanwege de gekozen aanbestedingsstrategie en alternatieven) en is ten opzichte van het vertrekpunt bij start project (start fase 1) extra gebouwoppervlakte gerealiseerd (door toevoeging programma en Molendijk) en is er voor circa 2 ton aan extra duurzaamheidsmaatregelen toegevoegd aan het plan, deze maatregelen met acceptabele terugverdientijden zijn als optie meegenomen in de aanbesteding, afhankelijk van de uitkomst van de aanbesteding konden de opties worden meegenomen in het plan.

Het aangevraagde investeringskrediet is als volgt opgebouwd:

Codering	Omschrijving	Bedrag
A	Grondkosten	€ 7.000,-
B	Bouwkosten	€ 5.121.788,-
C	Directiekosten	€ 942.584,-
D	Bijkomende kosten	€ 542.822,-
	Totaal	€ 6.614.194,-
	Totaal incl. BTW	€ 8.000.000,-

Deze onderverdeling is opgenomen in het budgetbewakingsoverzicht en financieel dashboard waarin de financiële bewaking van het project heeft plaatsgevonden.

2.2 Buitenruimte

Het door de gemeenteraad ter beschikking gestelde budget voor de buitenruimte bedraagt € 800.000,-. Dit is vastgesteld in de gemeenteraad van 27 mei 2013. Dit budget is als volgt verdeeld en opgenomen in het financieel dashboard voor de bewaking:

Codering	Omschrijving	Bedrag
A	Vorbereiding	€ 1.000,-
B	Realisatie	€ 711.985,-
C	Directiekosten	€ 56.959,-
D	Bijkomende kosten	€ 30.056,-
	Totaal (excl. BTW)	€ 800.000,-

3 Bestedingen

3.1 Gebouw

Het budget is verdeeld over verschillende budgetposten (zie hoofdstuk 2) ten laste waarvan in de loop van het project bestedingen zijn gedaan. De bestedingen vallen per post uiteen in basisopdrachten en meerwerkopdrachten (aanvullingen op de basisopdracht). De bestedingen zijn opgenomen in kolom 2 (basisopdrachten) en 5 (meerwerk en aanvullende opdrachten). Overschrijdingen volgend uit onvoorziene omstandigheden worden uit de daarvoor gereserveerde posten onvoorzien betaald.

In totaal is er voor circa € 5.479.030,- excl. BTW aan basisopdrachten verstrekt en voor € 950.777,- excl. BTW aan meerwerk en aanvullende opdrachten. De stelposten ten behoeve van de bouw zijn verrekend in het meer- en minderwerk.

In de meerwerkopdrachten zijn tevens de meerkosten van de patio, verschuivingen in bestaande bibliotheek en inpassing van het CJG opgenomen (ruim 50% van het meerwerk).

Aanvullend zijn binnen het budget gedekt:

- Verhuiskosten;
- Kosten opening;
- Noodzakelijke aanpassingen Kleine Veer;
- Interne projectleiding cf. "Najaarsnota 2013";
- Kosten bouwkundig aannemer t.b.v. voortgang terreinwerkzaamheden;
- Afkoopsommen bibliotheek en tourclub (t.l.v. BTW-voordeel).

3.2 Buitenruimte

Het budget is verdeeld over verschillende budgetposten (zie hoofdstuk 2) ten laste waarvan in de loop van het project bestedingen zijn gedaan.

In totaal is er voor circa € 716.072,79 excl. BTW aan basisopdrachten en aanvullende opdrachten verstrekt.

Aanvullend zijn binnen het budget gedekt:

- Meerkosten infiltratievoorziening Brethouwerstraat in verband met aansluiting HWA Trefkoele;
- Kosten voorbereiding en fundatie metselwedstrijden;
- Realisatie geboorde waterputten t.b.v. blusvoorziening.

4 Openstaande / verwachte verplichtingen

4.1 Gebouw

4.1.1 Openstaande verplichtingen:

Binnen het project zijn nog een aantal openstaande verplichtingen. Dit zijn facturen waar al wel opdracht voor is gegeven, maar welke nog niet zijn ingediend. Meestal hebben de facturen nog betrekking op afrondende werkzaamheden in het kader van de nazorgfase of nagekomen werkzaamheden.

Totaal openstaande verplichtingen: € 253.313,- excl. BTW.

4.1.2 Verwachte verplichtingen

Bij oplevering van het project hoort ook een inschatting van kosten welke naar verwachting nog gemoeid zijn met de fase nazorg en ingebruikname en welke ten laste dienen te komen van het bouwbudget. Bij deze werkzaamheden moet gedacht worden aan nog af te prijzen werkzaamheden, opdrachten welke nog niet verstrekt zijn maar mogelijk gaan volgen als ook kosten die in het natraject na oplevering volgen vanwege omissies of gebreken. Op basis hiervan is een reservering in het budgetbewakingsoverzicht opgenomen.

4.2 Buitenruimte

4.2.1 Openstaande verplichtingen:

Binnen het project is nog een aantal openstaande verplichtingen. Dit zijn facturen waar al wel opdracht voor is gegeven, maar welke nog niet zijn ingediend. Meestal hebben de facturen nog betrekking op afrondende werkzaamheden in het kader van de nazorgfase of nagekomen werkzaamheden.

Totaal openstaande verplichtingen buitenruimte: € 32.978,- excl. BTW.

4.2.2 Verwachte verplichtingen

Bij oplevering van het project hoort ook een inschatting van kosten welke naar verwachting nog gemoeid zijn met de fase en welke ten laste dienen te komen van het buitenruimtebudget. Bij deze werkzaamheden moet gedacht worden aan nog af te prijzen werkzaamheden, opdrachten welke nog niet verstrekt zijn maar mogelijk gaan volgen als ook kosten die in het natraject na oplevering volgen vanwege omissies of gebreken. Op basis hiervan is een reservering in het budgetbewakingsoverzicht opgenomen.



5 Samenvatting & resultaat

5.1 Gebouw

De vernieuwbouw van de Trefkoele⁺ is ruim binnen het vastgestelde investeringskrediet gerealiseerd. Op dit moment (d.d. 23-1-2015) is binnen het investeringskrediet van € 6.614.914,- excl. BTW een positief resultaat van € 184.387,- excl. BTW. Hiervan is € 60.000,- excl. BTW nog gereserveerd voor mogelijk te maken kosten tijdens de nazorgfase. Daarnaast is er een opbrengst vanuit Fundeon (€ 374,-) en een opbrengst vanuit Trefkoele/Bibliotheek (€ 85.815,-) vanwege uit het project betaalde wensen.

Het voorlopig positief resultaat is derhalve € 210.576,-.

Extra gerealiseerde onderdelen binnen de aanbesteding:

- Duurzaamheidsopties;
- Extra m² gebouw ten opzichte van het Programma van Eisen.

Extra gerealiseerde onderdelen na aanbesteding:

- Inpassing CJG/Maatschappelijk werk;
- Betrekken patio bij gebouw + esthetische opties (oktober 2013);
- Inpassing Doomijn;
- Upgrading Hal 2 en bestaande bibliotheek.

Aanvullend zijn binnen het budget gedekt:

- Verhuiskosten;
- Kosten opening;
- Kosten aannemer t.b.v. terreinwerkzaamheden.

Bovengenoemde extra gerealiseerde onderdelen zijn besproken in de gemeenteraad (patio) en/of het College van B&W en de monitoringscommissie is hierover geïnformeerd.

Daarnaast is er een BTW-voordeel behaald. Dit voordeel betreft naar verwachting circa 80% van de betaalde BTW en komt dan op circa € 1.060.000,-. De afkoopsommen voor de opstal van de bibliotheek en tourclub en interne projectleiding zijn ten laste van dit voordeel gebracht. De kosten in verband met het betrekken van de patio waren in beginsel ook ten laste van het BTW-voordeel geprognostiseerd maar zijn binnen de bouwkosten van het project gedekt. **Per saldo resulteert een positief resultaat van € 622.000,-.**

Het totale resultaat op het investeringskrediet gebouw bedraagt derhalve:

Totaaloverzicht		Bedrag
Budget excl. BTW		€ 6.614.194,-
Kosten (23-1-2015)	€ 6.176.494,-	
Nog te betalen	€ 253.313,-	
Reservering	€ 60.000,-	
Opbrengsten	-/- € 86.189,-	
Totale kosten		€ 6.403.618,-
Resultaat		€ 210.576,-
BTW teruggave		€ 1.060.000,-
Kosten		€438.000,-
Resultaat BTW teruggave		€ 622.000,-
Totaal resultaat project		€ 832.576,-

5.2 Buitenruimte

De realisatie van de buitenruimte van de Trefkoele⁺ is binnen het vastgestelde investeringskrediet gerealiseerd.

Op dit moment (d.d. 23-1-2015) is binnen het investeringskrediet van € 800.000,- excl. BTW een positief resultaat van € 50.950,- excl. BTW. Hiervan is € 10.000,- excl. BTW nog gereserveerd voor mogelijk te maken kosten tijdens de nazorgfase. **Het voorlopig positief resultaat is derhalve € 40.950,-.**

Totaaloverzicht		Bedrag
Budget excl. BTW		€ 800.000,-
Kosten (23-1-2015)	€ 716.072,-	
Nog te betalen	€ 32.978,-	
Reservering	€ 10.000,-	
Totale kosten		€ 759.050,-
Resultaat		€ 40.950,-

6 SROI en lokale werkgelegenheid

6.1 Uitwerking SROI

In de memo d.d. 26-8-2013 is aangegeven hoe door Aannemingsmaatschappij Hegeman invulling wordt gegeven aan de vereisten inzet met betrekking tot SROI. Dit hoofdstuk gaat kort in op de gerealiseerde resultaten.

De opdrachtomvang voor Aannemingsmaatschappij Hegeman betreft een basisopdracht van: € 4.285.919,--. Aan de in te zetten doelgroepen dient 5% van opdracht = € 214.295,-- te worden besteed.

Op dit moment is de volgende uitwerking daarin voorzien. Waarbij onderscheidt wordt gemaakt in:

De bouwlocatie (direct opdracht gerelateerd):

- Bouw is aangemeld als leerlingbouwplaats bij Fundeon;
- Inzet BBL-Leerling op locatie;
- Inzet BOL-leerling;
- Schoonmaak ketenpark door Kalshoven Dienstverlening - Dalfsen;
- Binnen- en buitenkozijnen en HSB-wanden zijn geprefabriceerd in eigen fabriek met inzet van een Wajongere.

Bedrijfsmatig (indirect verband houdend met de opdracht):

- AMH maakt gebruik van de inzet van nog eens 2 Wajongers voor ondersteuning materieeldienst en administratieve werkzaamheden;
- AMH heeft naast bovenstaande BBL-er nog eens 21 BBL-leerlingen elders ingezet op diverse bouwlocaties;
- AMH heeft 9 WW-ers in dienst genomen;
- AMH heeft 4 dienstverbanden met werknemers die een WIA uitkering hebben;
- AMH gedurende de bouwtijd in Dalfsen nog 8 andere leerlingbouwplaatsen gehad, aangemeld bij Fundeon.

Ingezette doelgroepen SR	Aantal	Schatting (loon)kosten per jaar	document
Werknemers met een Wajong uitkering	3	38.300,-	UWV beschikking
BBL-leerlingen	22	563.200,-	Fundeon leerlingkaart
BOL-leerling	1	6.700,-	ROC stage-overeenkomst
ex WW-ers	9	460.800,-	UWV beschikking
WIA	4	160.000,-	UWV beschikking
projecten ingezet als leerlingbouwplaats	9	-	Fundeon erkenningen
Totaal op jaarbasis		1.229.000,-	

6.2 Uitwerking bevordering lokale werkgelegenheid

De aanbesteding heeft plaatsgevonden middels een niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure. Binnen de regelgeving is geen voorkeur aan te merken voor lokale / regionale partijen. In de bestekken is wel aandacht geschonken aan het bevorderen van inzet van lokale partijen bij onderaanneming en bevorderen van lokale werkgelegenheid.

De mogelijke inzet van lokale ondernemingen voor onderaanneming is iedere bouwvergadering gemonitord. Dit heeft geleid tot de inzet van onderstaande lokale / regionale bedrijven. In een aantal gevallen zijn wel offertes gevraagd bij lokale partijen maar is het niet gelukt om tot financiële overeenstemming te komen.

- Aluvo Nieuwleusen;
- Metselbedrijf Vegtron Nieuwleusen;
- Ardesch Interiors;
- Grobbee BV;
- Interieurbouw Meubelmakerij van der Vegt.