

Sector	: Bedrijfsvoering	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Sector Bedrijfsvoering	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: William Ruber    Tel.: (0495) 575 580	
Portefeuillehouder(s)	: H.W.J. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-005072

**ONDERWERP**

15de tussenrapportage nieuwbouw stadhuis

**ADVIES**

1. Instemmen met de vijftiende tussenrapportage van de nieuwbouw stadhuis.
2. Advies agenderen voor de commissie AZ.

**TOELICHTING**

Relatie met vorig voorstel:

Uw college heeft op 15 mei 2012 ingestemd met de veertiende rapportage.

Algemeen:

Korthedshalve wordt verwezen naar de bijgevoegde brief met de vijftiende rapportage.

Argumenten:

Zie bijlage.

Kantttekeningen:

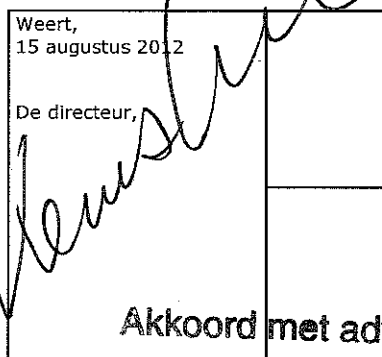





Geen

**JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Geen

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Zie financiële bijlage bij de vijftiende tussenrapportage nieuwbouw stadhuis.

Weert, 15 augustus 2012  De directeur,   <div style="font-size: 2em; font-family: cursive; margin-top: 20px;">  </div>		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
<b>Akkoord met advies</b>		Behandeling uiterlijk in college van 28 augustus 2012						

Beslissing d.d.:

**28 AUG. 2012**

Nummer:

**7**

De Secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2  
Pagina 1

## COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

*Nadere specificatie:* Raadsleden

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

## OVERLEG GEVOERD MET

[Invulinstructie]

Intern:

J. van Gilse, E. Kerssemakers, M. Nagel, S Vaes

Extern:

Arcadis: A. van den Burg, J. Zijderveld

## BIJLAGEN

Openbaar:

Financiële bijlage bij de 15de voortgangsrapportage nieuwbouw stadhuis.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Aan: leden van de gemeenteraad

doorkiesnummer: 575580  
dictaat: WR

Weert, 22 augustus 2012

Onderwerp: 15<sup>de</sup> tussenrapportage commissie Algemene Zaken nieuwbouw stadhuis.

Bijlage(n): 1

Geachte raadsleden,

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeenteraad kredieten en voorzieningen beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van het stadhuis.

Hierbij zijn als randvoorwaarden genoemd:

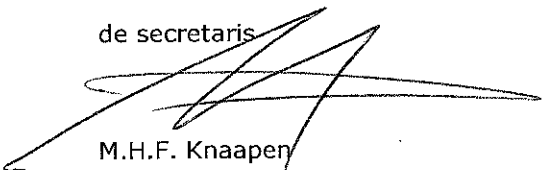
\* Elke raadsyclus de raadscommissie Bestuurlijke Zaken informeren over:

- Voortgang inhoudelijke bijzonderheden;
- financiële tussenrapportage over kredieten en voorzieningen zoals vermeld in raadsvoorstel van 14 oktober 2010;
- indien reserveringen/voorzieningen niet meer nodig zijn, het restant krediet ten gunste laten komen van de reserve majeure projecten;
- de raad direct informeren, indien er sprake is van een activiteit t.l.v. een voorziening, waarbij de kosten een bedrag van € 250.000 te boven gaan.

In de bijlagen treft u de rapportage aan voor de periode 17 mei 2012 tot en met 17 augustus 2012.

Burgemeester en Wethouders van Weert,

de secretaris

  
M.H.F. Knaapen

  
de burgemeester

A.A.M.M. Heijmans

## Voortgangsrapportage Gemeenteraad

### Projectnaam

Bestemd voor	Gemeenteraad	Periode	11 mei 2012 tot 17 augustus 2012
Status	Openbaar	Datum	14 augustus 2012

1. Organisatie	
a) bestuurlijk opdrachtgever	Gemeenteraad Weert
b) ambtelijk opdrachtgever	Dhr. E. Kerssemakers
c) projectleider	Dhr. W. Ruber / J. van Gilse.
d) Externe partners	Dhr. A. van den Burg (ARCADIS)

2. Projectresultaat	Realisatie van nieuw Gemeentehuis inclusief ondergrondse parkeergarage
---------------------	--

3. Stand van zaken	
a) Voorafgaand	College besluit d.d. 14 juli 2010; - vaststellen definitief ontwerp. Raadsbesluit d.d. 14 okt. 2010; - Beschikbaar stellen van krediet. - Aanleveren periodieke rapportage Raadsleden.
b) Heden	15 <sup>de</sup> Rapportage.
c) Doorkijk	Doorkijk betreffende oplevering 1 oktober 2013

4. Kwaliteit	XXXXXXXXXX		
--------------	------------	--	--

Vastgestelde Bestek d.d. 14 juli 2010	<p><b>Gemelde bestekswijzigingen:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Opstortingen Parkeergarage (mw B16):</b> Voor de geleiding van de auto's in de parkeergarage zijn betonnen opstort-voorzieningen vereist; dit meerwerk is vastgesteld op €. 9.919,82.</li> <li><b>2. Aanpassing koekoeken (mw B22-2/W31):</b> Voor de beluchting van de parkeergarage zijn koekoeken voorzien. Ter afscherming van deze koekoeken zijn roostervoorzieningen nodig en dienen deze koekoeken te worden voorzien van een hemelwater-afvoer, totaal meerwerk van €. 20.161,-</li> <li><b>3. Luchtgordijn entree (mw B32/E23/W38).</b> De bestekmatig voorziene luchtgordijn bleek niet in het tourniquet in te passen, meerwerk van €. 1.918,-</li> <li><b>4. Vloerverwarming BG-balies (mw W37).</b> Bij de nadere uitwerking van de vloerverwarming op de BG is gebleken dat de bestekmatig voorgeschreven capaciteit onvoldoende is. De vloerverwarming op de BG is daarom uitgebreid en dit meerwerk kost €. 10.017,-</li> <li><b>5. Bevochtiging SER-ruimten (mw W39).</b> De bestekmatig opgenomen bevochtiging van de SER-ruimten is niet nodig en vervalt: minderwerk €. 7.228,-</li> <li><b>6. Constructieve aanpassing voor bouwsteiger BAM.</b> De bouwsteiger van BAM zal steunen op het dek van de passage. Hiertoe zijn aanvullende constructieve voorzieningen noodzakelijk, kosten</li> </ol>
---------------------------------------	--

	€. 3.723,-		
5. Tijd		XXXXXXXXXXXXXXXXXX	
Vastgestelde planning d.d. juni 2011	<p><b>Stand van het werk.</b></p> <p><u>1. Bouwtechnisch:</u> In de 14<sup>de</sup> rapportage is melding gemaakt dat de opleverdatum van 1 oktober 2013 in geding komt als gevolg van het gebruik van verontreinigd beton. Om de opgelopen vertraging op haar eigen planning in te lopen heeft de bouwcombinatie in de bouwvak en op meerdere zaterdagen overgewerkt. De opgelopen vertraging als gevolg van deze verontreiniging is hierdoor grotendeels teruggebracht. De overeengekomen opleverdatum voor de Gemeente Weert van 1 oktober 2013 staat niet in geding.</p> <p>In week 33 zijn de stortwerkzaamheden van de begane grondvloer afgerond. Vanaf week 34 wordt gestart met het afstorten van de eerste vloerdelen van de 1<sup>e</sup> etage.</p> <p><u>2. Interieur</u> De aanbesteding van het interieur zal in twee delen Europees gebeuren n.l.;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vast interieur</li> <li>• losse interieurdelen.</li> </ul> <p>De (niet openbare) Europese aanbesteding - op basis van Economische Meest Voordelige Aanbieding - voor het vaste interieur zal in september 2012 worden gestart met de publicatie van de selectieleidraad.</p> <p>De aanbesteding voor de losse interieurdelen wordt gestart nadat de klankbordgroep hun keuzen bekend heeft gemaakt.</p> <p><u>3. Baksteen</u> In samenspraak tussen het college van B&amp;W, de architect, de klankbordgroep en de Welstandcommissie is de keuze voor de baksteen bepaald. Overleg betreffende welk metselverband wordt toegepast is nog gaande tussen de aannemer en architect.</p> <p><u>4. WKO installatie.</u> Het afhandelen van de definitieve overeenkomst is, mede door bijzondere persoonlijke omstandigheden aan de zijde van de opdrachtnemer vertraagd. De afronding hiervan wordt in het 3<sup>de</sup> kwartaal 2012 verwacht.</p>		
6. Geld	XXXXXXX		

<p>Financiële rapportage Krediet vastgesteld d.d. 14 okt. 2010</p>	<p><b>- Bestekswijzigingen.</b> De totale kosten, € 34.787,82, voor de genoemde bestekswijzigingen (zie 4. Kwaliteit) zijn al gedekt door het gereserveerde aanbestedingsvoordeel.</p> <p><b>- Juridische ondersteuning / kosten.</b> In de vermelde rapportage periode is voor de juridische ondersteuning € 1.475,84 aan kosten gemaakt. Deze kosten worden gedekt vanuit het aanbestedingsresultaat.</p> <p><b>- Advieskosten constructeur.</b> De kosten voor het advies van de constructeur betreffende de soda-verontreiniging bedragen €. 1.000,00. Deze kosten worden gedekt vanuit het aanbestedingsresultaat.</p> <p><b>- Addendum BAM.</b> De extra kosten voor de constructie aanpassing van de passage ten behoeve van de steiger van BAM , € 3.764,29, worden gedekt uit de gereserveerde budget "gedeelte fundering etc. BAM"</p> <p>Zie voor de volledige financiële rapportage de aparte bijlage.</p>
<p>7. Organisatie</p>	<p><b>- Lopende zaken.</b> Oprichting van Vereniging van Eigenaren: De notariële akte zal in samenspraak met BAM-woningbouw voor de oplevering van de parkeergarage worden opgemaakt.</p>
<p>8. Informatie / Communicatie</p>	<p><b>- Communicatie / contacten met omwonenden:</b> In deze verslagperiode zijn enkele klachten van omwonenden en de Bewoners Organisatie Binnenstad ontvangen. De klachten betreffen m.n. de (over)werkzaamheden op zaterdag. Voorts worden met regelmaat opmerkingen ontvangen over de verkeersopstoppingen rondom de bouwplaats a.g.v. de bouwwerkzaamheden.</p> <p>De klachten zijn met de uitvoerder van de aannemerscombinatie doorgenomen en hem is verzocht toe te zien dat de overlast tot een minimum wordt beperkt.</p>
<p>9. Risicoparagraaf</p>	<p><b>Stand van zaken lopende algemene juridische procedures:</b></p> <p>a) Hoger beroep groutankers bij Gerechtshof Den Bosch, datum zitting nog niet bekend; De juridische afdeling van de gemeente Weert onderzoek momenteel of het aangezegde hoger beroep geëffectueerd is.</p> <p>b) Status onteigeningsprocedure perceel van Gog; De onteigening van het perceel is op 27.06.2012 door de rechtbank Roermond uitgesproken. De drie rechtbankdeskundigen dienen nog een (advies)oordeel over de waarde van het perceel te geven, waarna de rechter de schadeloosstelling voor Van Gog bepaalt. Van Gog heeft cassatie ingesteld tegen het vonnis van 27.06.2012 bij de Hoge Raad en op 7 september 2012 zal uitsluitsel komen of dit beroep ontvankelijk wordt verklaard. Ook heeft de Hoge raad het verzoek van de Gemeente Weert ingewilligd dat, in het geval het bezwaar ontvankelijk wordt gesteld, de casus met spoed te behandelen.</p> <p>c) Bezwaar Teunissen betreffende Omgevingsvergunning</p>

	<p>BAM bij Rechtbank Roermond; De rechtbank heeft nog geen uitspraak gedaan over het beroepschrift</p> <p>d) Hoger Beroep Van Gog bv. Bij Gerechtshof Den Bosch betreffende verwerving perceel; Van Gog bv heeft hoger beroep ingesteld tegen het vonnis van de rechtbank Roermond van 22.11.2011, waarbij zijn vorderingen zijn afgewezen. Nog geen uitspraak.</p> <p><b>Risicoanalyse:</b> Als bijlage aan deze voortgangsrapportage aan te treffen de door de externe projectmanager van Arcadis opgestelde risicoanalyse van het project. De stuurgroep is van mening dat de genomen / beschreven beheersmaatregelen afdoende zijn om de risico's te beheersen. De risicoanalyse zal eind 2012 een nieuwe update krijgen.</p>	
10. Besluit	Kennisnemen van de 15 <sup>de</sup> voortgangsrapportage.	
Volgende voortgangsrapportage		Datum: 15 september 2012

Financiële bijlage bij de 15de tussenrapportage "Nieuwbouw Stadhuis"

Kostensoort	Voorzien conform raadsbesluit 4 okt 2010	Verplichtingen 4 okt tot 17 augustus 2012	Opmerkingen
A. Grondkosten	€ 4.607.985,00	€ 4.329.904,00	BTW verrekening moet nog plaats vinden
B. Bouwkosten	€ 22.254.979,00	€ 22.254.979,00	Voor het volledige bedrag zijn verplichtingen aangegaan.
C. Bijkomende kosten	€ 265.897,00	€ 265.897,00	Voor het volledige bedrag zijn verplichtingen aangegaan.
D. Directiekosten	€ 2.956.432,00	€ 2.956.432,00	Voor het volledige bedrag zijn verplichtingen aangegaan.
E. Inventariskosten	€ 1.036.000,00	€ 242.141,00	Aanbesteding moet nog plaatsvinden
F. Rentekosten	€ 565.369,00	€ -	Verrekening moet nog plaats vinden
G. Reserves	€ 546.754,00	€ 209.905,00	Reserves is reeds bestemd geld ( aangewend voor o.a. bestekwijzigingen / begeleiding werkgroepen)
H. Startkosten	€ 564.000,00	€ 114.207,00	Aangewend voor betaling planschade
BTW	€ 312.424,00	€ -	Verrekening moet nog plaats vinden
	€ 33.109.840,00	€ 30.373.465,00	
1 Archeologiekosten	€ 150.000,00-	€ 150.000,00-	Afgerond
2 Engineering- advieskosten uitvoeringsfase	€ 600.000,00	€ 600.000,00	Zie rapportage 1 t/m 11
3 Inhuur aanvullend toezicht uitvoeringsfase	€ 110.000,00	€ 64.500,00	Zie rapportage 1 t/m 11
4 Correctie looptijd rente over afbouwfase parkeergarage	€ 185.000,00	€ -	Verrekening moet nog plaats vinden
5 Uitvoering gedeelte fundering etc. BAM	€ 475.000,00	€ 260.328,00	Zie rapportage 1 t/m 14
6 Correctie demarcatie inventariskosten / ICT kosten	€ 300.000,00	€ 3.764,29	Constructieve aanpassing betondek passage ivm steiger BAM
7 Gereserveerd aanbestedingsvoordeel	€ 2.058.000,00	€ 21.466,00	Zie 12de rapportage
		€ 469.726,40	Onvoorzien bouwkosten (zie 1ste t/m 13de rapportage)
		€ 1.475,84	Juridische advieskosten gedurende deze rapportageperiode.
		€ 1.000,00	Extra advieskosten constructeur ivm soda verontreiniging.
	€ 3.578.000,00	€ 1.272.260,53	



## MEMO

Onderwerp:  
Risicoanalyse Stadhuis Weert

ARCADIS Eindhoven,  
22 augustus 2012

Van:  
ing. A.C.H. van den Burg

Opgesteld door:  
Anton van den Burg

DIVISIE GEBOUWEN

Afdeling:  
Divisie Gebouwen Eindhoven

Ons kenmerk:  
:

Aan:  
Stuurgroep Stadhuis Weert

Kopieën aan:

In de realisatie van het project Stadhuis Weert worden onderstaande risico's onderkend en beschreven. Deze risico's zijn in de kostenprognoses van het project niet meegenomen. Voor alle risico's zijn tevens de beheersmaatregelen beschreven.

### A) Doorlooptijd van de bouw:

Door tegenvallers in de uitvoering van het werk (voornamelijk a.g.v. het niet tijdig droog krijgen van de bouwput) is er inmiddels een achterstand t.o.v. de planning van de aannemer. Ten opzichte van de contractuele opleverdatum met Tiberius is evenwel nog enige ruimte. Een overschrijding van de uitvoeringsduur zal de kosten van het werk (voornamelijk Directiekosten) nadelig gaan beïnvloeden. - Beheersmaatregel: In samenspraak met de aannemer trachten we de achterstanden van het werk nadrukkelijk te monitoren opdat steeds duidelijk is in welke mate de vertraging zich manifesteert en verder ontwikkelt. Deze informatie kan worden benut om overige prognoses in de planning (vooraf) bij te sturen opdat de overschrijding steeds goed inzichtelijk is. Voorts wordt de aannemer gemotiveerd om de achterstanden met overwerk positief te beïnvloeden. (bv. werken op zaterdag en tijdens bouwvak)

### B) Perceel van Gog:

De exacte overdracht van het perceel Van Gog aan de aannemer is nog niet bekend. Een te late levering aan de aannemer benadeelt de aannemer in zijn voortgang. Voorts zijn er aanvullende grondonderzoeken voor dit perceel vereist.

Beheersmaatregelen: De kans dat de gronden zijn vervuild en daarmee extra kosten zal gaan veroorzaken of tot vertraging zal leiden is beperkt en behoeft derhalve heden geen nadere beheersmaatregel. Op 7 september zal de rechter de ontvankelijkheid van het bezwaar van Van Gog beoordelen; nadien is pas duidelijk of er überhaupt een verlate levering aan de orde is.

## **C) Wegvallen adviseurs / betrokken partijen:**

In de huidige periode van recessie is het wegvallen van adviseurs en/of betrokken uitvoerende partijen, waaronder onderaannemers niet uit te sluiten. In de aanbesteding van dit werk zijn door de gemeente Weert evenwel hoge zekerheden gesteld, waaronder een goede solvabiliteit van de betrokken hoofd- en onderaannemer. Een faillissement van een van de betrokken partijen is niet aannemelijk. Een faillissement van een van de onderaannemers kan een mogelijke verdere vertraging van de bouw veroorzaken en dientengevolge een mogelijke verlate oplevering; dit risico is reeds beschreven onder A.

## **D) Wegvallen woningbouw:**

Recentelijk heeft BAM aan de gemeente Weert medegedeeld dat de eerste belegger waaraan BAM een gedeelte van de woningen wilde afzetten is afgehaakt omdat deze zich in deze tijd meer wenst te focussen op hun kerngebied (Randstad). Een tweede partij heeft ook verregaande interesse maar krijgt de kosten van de parkeergarage (ad. 25.000,-= excl. BTW) absoluut niet dicht gerekend in hun exploitatie. Voor het starten van het woningbouwproject is het essentieel dat BAM een belegger aan het plan committeert. Voorlopig leidt dit niet tot verdere vertraging van het woningbouwproject anders dan de vertraging ontstaan door het onteigenen van het perceel "van Gog". BAM heeft nog absoluut geloof in de het project vanwege de uitstekende locatie.

Beheersmaatregel: Voor de gemeente is er geen acute nood; het woningbouwplan is primair voor risico van de woningbouwer, zij worden geacht de gronden binnen de gestelde contractuele datum (financieel) af te nemen ( 2 jaar na oplevering garage). In samenspraak worden heden aanvullende subsidieaanvragen overwogen. Een eventuele niet tijdige invulling van de woningbouw zal aanvullende voorzieningen vereisen om het bouwperceel tijdelijk af te scherm.

## **E) Gewijzigde indeling Stadhuis:**

Mede gezien de duur van de realisatie is een indelingswijziging van het Stadhuis a.g.v. reorganisatie of een andere wijziging in de uitgangspunten (voortschrijdend inzicht) niet volledig uit te sluiten. Heden wordt de afdeling WIZ reeds ingepast. Nieuwe wijzigingen worden niet voorzien.

Beheersmaatregelen: Voorsorteren op toekomstige organisatorische wijzigingen is onmogelijk en lijkt heden ook niet opportuun. Met de keuze van de tussenwanden is wel extra flexibiliteit (voor de toekomst) verkregen..

## **F) Budgetten t.b.v. interieur:**

In het overall bouwbudget zijn onder de noemer "Interieurkosten" de vaste interieurdelen begroot. Voor de totstandkoming van de gehele inrichting (inclusief alle "losse" inrichtingselementen) zijn derhalve ook dekkingen / reserveringen in de exploitatiebegroting voorzien. Deze middelen zijn evenwel heden nog niet formeel beschikbaar maar komen beschikbaar bij de vaststelling van de meerjarenbegroting 2013 en verder.

Beheersmaatregelen: In overleg met afdeling financiën zal de komende periode de dekking van deze interieurposten nader worden beschouwd.

## **G) Algemene claims aannemer / grondwatervervuiling:**

Door de lage inschrijving van de aannemer blijft de druk op meerwerken en mogelijke schadeclaims

hoog. De aannemer heeft ook weinig ruimte om coulance te kunnen toepassen, zij hebben immers het werk tegen een zeer scherpe prijsstelling aanvaard. Zo hebben we reeds in 2011 met de aannemerscombinatie veel discussie gevoerd over de oorzaken van de vertraging inzake de het droogmaken van de bouwput. Daarin werd aanvankelijk de gemeente (informeel) verantwoordelijk gehouden voor de "uitspoeling" van de aangebrachte waterkerende laag a.g.v. een mogelijke verontreiniging van de grond / grondwater ter plaatse.

Beheersmaatregel: De voorkomende meerwerken (zowel gewenste wijzigingen als meerwerken als gevolg van het uitwerken van de bestekken c.q. wegnemen van omissies) worden proactief en kritisch door het projectmanagement behandeld. Deze alertheid werkt enerzijds kostenpreventief en geeft anderzijds

de opdrachtgever de mogelijkheid om de kosten daarvan nadrukkelijker te beïnvloeden. Alwaar juridische gevoeligheden aan de orde zijn, wordt tevens de advocaat ingeschakeld om de juiste juridische positie van de gemeente te waarborgen.

### **H) Noodzakelijke en gewenste bestekswijzigingen:**

Het onderliggende bestek van het nieuwe Stadhuis van Weert dateert al van 2009. Voortschrijdend inzicht alsmede innovatie voorstellen van zowel de ontwerpende partners (architect, installatieadviseur) als uitvoerende partijen (Mertens/Meulen, Cofely en Imtech) zetten het bestek "onder druk". Daarnaast zijn er aangepaste wettelijke voorschriften die moeten worden nageleefd. Deze druk tot wijzigen kan enerzijds niet worden genegeerd en geeft anderzijds de gemeente de zekerheid dat hetgeen wordt gerealiseerd voldoet aan de eisen van deze tijd. De bestekswijzigingen leiden echter soms tot kostenverhogingen.

Beheersmaatregelen: De stuurgroep hanteert een terughoudend beleid voor wat betreft gewenste bestekswijzigingen en respecteert anderzijds de aanvullende wettelijke eisen. Alle voorkomende bestekswijzigingen, ongeacht de aard of noodzaak, worden nauwgezet en vroegtijdig met de betrokken adviseurs doorgesproken, geanalyseerd en (her)overwogen voor besluitvorming door de stuurgroep. De aanvullende budgetten komen grotendeels uit de reserveringen van het aanbestedingsresultaat en worden op afgesproken tijden aan de Raad voorgelegd. (per raadsyclus)

### **J) Nazorg- en inrichtingsfase:**

Met de beschikbaar gestelde bouwkredieten is de realisatie van de bouw tot en met de oplevering van de aanbestede werken voorzien. Nadat de hoofd- en onderaannemers hun werkzaamheden hebben afgerond, is het nieuwe stadhuis echter nog niet direct te betrekken. Er zijn dan nog ca. 3 maanden benodigd, waarin vaste en losse interieurdelen zullen moeten worden opgesteld. Voor de organisatie van deze nazorg- en inrichtingsfase zullen nog aanvullende middelen beschikbaar moeten worden gesteld. Hieromtrent volgt meer duidelijkheid in de loop van 2013 als de Europese aanbestedingen vast/los interieur zijn afgerond.

Beheersmaatregelen: De stuurgroep zal zich nog nader buigen over deze nazorg- en inrichtingsfase; Eind 2012 zal zij de raad nader informeren over het plan van aanpak.