

Notitie / Memo

HaskoningDHV Nederland B.V.
Transport & Planning

Aan: Gemeente Utrecht, Bas van Stratum
Van: John Dirks
Datum: 1 november 2020
Kopie: Joppe Verhoef, Arthur van Loon
Rowin Oosterink
Ons kenmerk: T&PBH6716-100-100N001D0.2
Classificatie: Alleen voor intern gebruik

Onderwerp: Second opinion raming Cultuurcluster Leidsche Rijn

De Gemeente Utrecht is voornemens om een nieuwe culturele voorziening te ontwikkelen op het Berlijnplein in Leidsche Rijn. Het project bestaat uit 3 gebouwen van verschillende hoogtes, die met elkaar verbonden zijn door middel van een galerij van 2 verdiepingen en het plein. Er is een globale, schematische plattegrond beschikbaar (structuurplan).

Duurzaamheid, circulariteit en energie neutraal zijn belangrijke uitgangspunten bij het ontwerp van het cultuurcluster.

IGG Bouweconomie uit Den Haag heeft zowel een SO-begroting als een begroting van de investeringskosten opgesteld. De gemeente Utrecht heeft RHDHV gevraagd om beide begrotingen te kostentechnisch te toetsen. In dit memo worden de bevindingen van deze toets beschreven.

Beschikbare gegevens

- Huisvestingsconcept door Parkours, dd 2 april 2020 (inclusief ruimtestaat).
- Circulaire strategie door Copper 8, versie 0,2 dd 6 maart (inclusief bijlage met prestatie-eisen).
- Pagina's uit het stedenbouwkundig ASA document door Jo Coenen.
- Initiële Stiko, door J. Dirks dd 17 december 2018.
- SO-begroting door IGG Bouweconomie, versie B dd 28 april 2020.
- Begroting investeringskosten door IGG Bouweconomie, versie A dd 20 april 2020.

Bevindingen

Algemeen

- De scope van het werk en de uitgangspunten zijn duidelijk omschreven. Het bouwrijp maken, eventuele sanering en het sloopwerk van de bestaande opstallen zijn uitgesloten.
- De begrotingen zijn gebaseerd op de beschikbare gegevens. Daar waar nog geen gegevens beschikbaar zijn, is gebruik gemaakt van vormfactoren en/ of zijn er aannames gedaan. Deze aannames zijn o.i. reeël.
- De begrotingen zijn compleet. Er zijn geen ontbrekende delen gevonden.
- Het prijspeil van beide begrotingen is april 2020.
- De in de begrotingen gehanteerde planning is korter dan de door de gemeente gehanteerde planning (uit mail Joppe Verhoef van 12 mei 2020). Bouwtijd van 22 maanden ipv 14 maanden. Hierdoor kunnen de bedragen voor ABK, renteverlies en reservering voor loon en prijsstijgingen te laag zijn. Hetzelfde geldt voor de voorbereidingskosten.

Onderbouwing hoeveelheden en eenheidsprijzen directe kosten

- De uitgangspunten met betrekking tot de belangrijkste hoeveelheden zijn steeds benoemd. De hoeveelheden zelf zijn door ons niet gecontroleerd.

- De gebruikte eenheidsprijzen zijn, gebaseerd op kengetallen en verder niet onderbouwd. Dat is ook gebruikelijk voor de fase waarin het project verkeert. De eenheidsprijzen zijn herkenbaar.

Indirecte kosten of staatkosten

- De staatkosten zijn berekend over de directe bouwkosten, inclusief de installatiekosten. Bij het beoordelen van de percentages is hier rekening mee gehouden.
- De gehanteerde percentages voor de algemene bouwplaatskosten (7,2%), Algemene kosten bouwbedrijf (7,0%), Winst & Risico (4%) en overige kosten zoals CAR en bankgarantie (0,4%) zijn reëel, gezien de omvang en complexiteit van het gebouw. De coördinatiekosten voor de nevenaannemers worden geacht in de algemene bouwplaatskosten te zitten.
- Voor nader te detailleren is een toeslag van 10% over de directe kosten opgenomen. Dat is passend bij de fase waarin het project verkeert en de hoogte van de gebruikte eenheidsprijzen.

Risico's en onzekerheden

- Voor zover bekend zijn er geen risicosessies gehouden voor dit project. Bij de investeringskosten is een post onvoorzien opgenomen van 10% en een projectrisico van 10%. Het percentage onvoorzien is wellicht wat aan de lage kant, gezien het innovatieve karakter van het project.
- Het projectrisico is gezien de huidige marktverwachting aan de hoge kant, Daarbij moet er wel strak op gestuurd worden dat het project binnen het programma van eisen uitgewerkt wordt.

Investeringskosten

- De investeringskosten zijn opgesteld conform de binnen de gemeente Utrecht geldende richtlijnen. Dat betekent onder andere dat de kunstregeling opgenomen is en dat er een projectrisico opgenomen is. Ook hier zijn de uitgangspunten duidelijk vermeld.
- Het initële STIKO uit 2018 is verder buiten beschouwing gelaten. Dit was gebaseerd op zeer summier gegevens en is inmiddels achterhaald.
- Voor de aansluitkosten, leges, heffingen en verzekeringen is 2,75% opgenomen. Dat is voldoende. De CAR-verzekering is opgenomen bij de bouwkosten.
- Voor de voorbereidingskosten is 14% opgenomen. Dat is inclusief de kosten van het projectteam van de gemeente. Dit is mede gezien het innovatieve karakter van het project (wellicht veel extra overleg) en de lange voorbereiding- en bouwtijd aan de lage kant.
- Voor het renteverlies is uitgegaan van 2% per jaar. Dit is conform de gemeentelijke richtlijn.
- Voor de loon- en prijsstijgingen is uitgegaan van de langjarige gemiddelde prijsstijging van 3%/ jaar.
- De berekeningen van het renteverlies en de loon- en prijsstijgingen zijn correct uitgevoerd.
- Bij ons is onbekend of er nog historische kosten uit het verleden zijn die in deze begroting opgenomen moeten worden. Check door gemeente.

(Voorlopige) conclusies en aanbevelingen

- De begrotingen zijn compleet en goed onderbouwd. Er zijn, buiten de genoemde uitsluitingen, geen ontbrekende delen gevonden.
- De bouwkosten bedragen ruim ■■■■ euro/ m2 en de investeringskosten bijna ■■■■ euro/ m2 (beide exclusief BTW). Dit zijn, rekening houdend met het innovatieve karakter van het project reële bedragen.
- De door IGG en de gemeente gehanteerde planningen verschillen nogal. Wij adviseren om samen tot een reële planning te komen en de gevolgen hiervan te verwerken in de begrotingen.
- Het andere aandachtspunt betreft de eventuele historische kosten. Bij ons is niet bekend of deze er zijn en of deze ten laste van het project komen.