



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Aanbesteding Stadhuis

DATUM
14 juni 2016
Verzonden: 14-06-2016

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
Pascalie Satijn/Theo Timmers/Ivo Dielemans

TELEFOONNUMMER
043 350 4526

ONZE REFERENTIE
2016-18020
2016-18021

E-MAILADRES
pascalie.satijn@maastricht.nl
theo.timmers@maastricht.nl
ivo.dielemans@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Op 23 februari jongstleden zijn de fractievoorzitters en de woordvoerders van uw Raad door ons College vertrouwelijk geïnformeerd over het aanbestedingsresultaat van het onderdeel Bouw met betrekking tot de restauratie van het Stadhuis.

In deze vertrouwelijke bijeenkomst is de afspraak gemaakt om de voltallige Raad te informeren zodra ook het aanbestedingsresultaat van het onderdeel Installaties is afgerond. Dat is nu het geval waarmee de vertrouwelijkheid op de totale aanbesteding vandaag, 14 juni, wordt opgeheven.

Resultaten aanbesteding

Er is één budget voor de interieurrestauratie van het Stadhuis, waarbij de aanbesteding geschiedt in twee percelen bestaande uit de onderdelen Bouw en Installaties.

De aanbesteding van het onderdeel Bouw sloot op een aanzienlijk hoger bedrag dan geraamd. Dit verschil is te verklaren door de volgende factoren:

- een inschattingsfout van de hoeveelheden in de budgettering,
- de marktwerking,
- hogere bouwplaatskosten door de complexiteit van het project en de ligging op de markt
- een aantal (onvermijdelijke) werkzaamheden die tijdens de uitwerking van de plannen zijn toegevoegd zonder dat het budget hierop is aangepast

Echter door toepassing van de lagere interne rente en een afschrijvingsperiode van 40 jaar is het mogelijk de extra kosten op te vangen binnen de eerder vastgestelde huurverhoging.

Thans is het resultaat van de aanbesteding van het onderdeel Installaties bekend. Er is wederom sprake van een aanzienlijk verschil tussen het vastgesteld budget en de winnende inschrijving, echter nu in positieve zin. De voorlopige gunning is dan ook verstuurd. Definitieve gunning is vandaag, 14 juni.

Het positieve aanbestedingsresultaat op het onderdeel Installaties, is groter dan het nadeel op de aanbesteding van het onderdeel Bouw. Hierdoor zou het werk binnen het oorspronkelijke budget gerealiseerd kunnen worden. Zoals het er nu naar uitziet, blijft het echter nodig o.a. te werken met een afschrijvingsperiode van 40 jaar om het werk ook feitelijk gerealiseerd te krijgen en tegenvallers in het werk (zoals asbest) te kunnen opvangen.



DATUM
14 juni 2016

De investering kan hiermee naar verwachting binnen de door de Raad vastgestelde kaders worden gerealiseerd.

Afwijkingen en maatregelen

Bij het vertrouwelijk informeren van uw Raad is, vanwege de bij de aanbesteding Bouw gemaakte inschattingfout, gevraagd welke maatregelen worden ondernomen om de kans op overschrijdingen in de toekomst te beperken én of de aansprakelijkheidstelling in dit specifieke geval tot de mogelijkheden behoort. Een volledig procesvoorstel voor toekomstige aanbestedingen zal in een kadernota eind 2016 aan de gemeenteraad worden aangeboden, maar enkele aanbevelingen betreffen in elk geval:

- het laten uitvoeren van een onafhankelijke toets van bouwkosten en hoeveelheden door een externe bouwkostendeskundige op de kostenraming van de betrokken architect;
- het expliciet berekenen van de weging van prijs en kwaliteit in de gekozen EMVI-criteria van een nationale of Europese aanbesteding. Anders gesteld: hoeveel is de gemeente bereid extra te betalen voor maximale kwaliteit (in de wijze van uitvoeren)?
- het opnemen van een plafondbedrag in de aanbesteding. Dat wil zeggen dat inschrijvers geen hogere prijs mogen aanbieden dan aangegeven. Hiermee dient overigens terughoudend te worden omgegaan, omdat het risico is dat geen enkele marktpartij inschrijft.

Met uitzondering van het laatste punt, is het volledig uitsluiten van kostenoverschrijdingen bij aanbestedingen niet mogelijk. Marktwerving is slechts ten dele voorspelbaar.

Ook is de mogelijkheid onderzocht van een aansprakelijkheidstelling vanwege de gemaakte inschattingfouten bij de raming door derden. In dit specifieke geval blijkt dat een dergelijke aansprakelijkheid nooit om grote bedragen gaat die verhaald kunnen worden, omdat het schadebedrag altijd gekoppeld is aan honoraria van de betrokkenen. Daarnaast kan juridisch niet onderbouwd worden dat er economische schade is ontstaan ten opzichte van de situatie dat reeds op voorhand al de correcte calculatie zou zijn gemaakt.

Stand van zaken van het werk

De bouwkundig aannemer is sinds 1 april jongstleden gestart met het inpakken van de monumentale onderdelen, het voorbereiden van het ontmantelen van installaties en het weghalen van de verdiepingsvloeren. Naar aanleiding van werkzaamheden tussen plafond en zoldervloer is helaas asbest aangetroffen onder de vloerplanken van de zolder. In het slechtste geval moet de hele zoldervloer gesaneerd worden en zal er sprake zijn van een extra kostenpost. Dit zal hoe dan ook uitgevoerd moeten worden, maar hopelijk blijft de vertraging beperkt. Er is overigens nooit sprake geweest van een onveilige situatie ten tijde van het in gebruik zijn van het Stadhuis. De meerkosten kunnen opgevangen worden in de budgettaire ruimte die is ontstaan door aanpassing van de rente en de afschrijvingstermijn.

Tijdens de raadsvergadering van 9 juni 2015 hebben diverse raadsleden opmerkingen gemaakt over de lage post Onvoorzien. Gelet op de complexiteit van het werk is een ruimere reservering voor de post Onvoorzien te rechtvaardigen.

Gezien vorenstaande lijkt er budgettaire ruimte te ontstaan voor mogelijk extra zaken, denk aan de nu in onderzoek zijnde aangetroffen asbest tussen het plafond en vloer van de zolder, goudleerbehang, extra schilderwerk, onvoorziene omstandigheden, reparatie onveilige kroonluchters etc..



DATUM
14 juni 2016

Inmiddels bent u uitgenodigd voor de bijeenkomst in het stadhuis, dinsdag 14 juni 2016 om 16.30 uur. Tijdens deze bijeenkomst wordt u bijgepraat over de verbouwing.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën