

## Memo

Aan  
Stuurgroep nieuwbouw Buiksloterweg

Plaats  
Amsterdam

Kenmerk  
2190379

Onderwerp  
Overzicht thema's meerkosten ontwikkeling

C.c

Datum  
21 januari 2022

Behandeld door  
5.1.2,e en 5.1.2,e

### Inleiding

Het project nieuwbouw Buiksloterweg heeft op dit moment de status Voorlopig Ontwerp (VO), nog zonder formele vaststelling. Door de vertraagde planning van de bestemmingsplanprocedure en bijbehorende onderdelen is het project tot stilstand gekomen.

Het bouwteam heeft de taak om een ontwerp op het beschikbare budget te maken. Er doen zich echter een aantal externe factoren voor waardoor budget en ontwerp niet bij elkaar aansluiten. Bij de afronding van de fase Schetsontwerp is dit al besproken in de stuurgroep. Middels deze memo wordt een actualisatie van thema's benoemt en een indicatie van de te verwachten meerkosten.

De taak van het ontwerpteam blijft om een efficiënt gebouw te ontwerpen. Aangetoond dient te worden dat het ontwerp conform de verordening onderwijshuisvesting doelmatig is én voldoet aan de gestelde kwaliteitscriteria.

- In de hoofdopzet van het gebouw is dit reeds aangetoond op de onderdelen: volumeopzet, constructie, installatieprincipe en daglichttoetreding.
- In de nog volgende ontwerpfasen wordt getoetst op de doelmatigheid van uitwerking van installaties, materialisatie, gevels, afwerkingsniveau, etc.
- Het duurzaamheidsniveau is op thema energie BENG (Bouwbesluit) en op thema circulariteit ontworpen met een aantal circulaire toepassingen, waarvan de meerkosten uit de stimuleringssubsidie worden gedekt. Het thema wateraccumulatie en eventuele eisen vanuit de gemeente zijn (nog) niet bekend.

## Omschrijving meerkosten

Nr	Thema	Onderwerp	Omschrijving	Werkwijze	Indicatie
1	Beschikbaar budget	Normkostenvergoeding	De normkostenvergoeding sloot bij start project niet aan bij actuele marktprijzen voor nieuwbouw voortgezet onderwijs (niveau doelmatig).		Bouwbudget jan. 2020: Ca. 5.1.1.c ex btw Prijspeil jan. 2020: Ca. 5.1.1.c ex btw
2		Prijsstijgingen	De landelijke bouwkosten, materiaal en arbeid, zijn tussen het moment van beschikking budget en nu fors gestegen.	Gemeente Amsterdam geeft aan dat indexering en prijsstijgingen in aanmerking komen voor verrekening.	Bouwbudget 5.1.1.c versus Prijspeil ontwerp nov 2021 5.1.1.c
3	Contextuele meerkosten	Funderen	Heipalen zijn naar verwachting niet toegestaan i.r.t. lokale verordening en belendingen. Trillingsarme funderingspalen toe te passen.	Gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat context gebonden meerkosten in aanmerking komt voor verrekening.	Opgave aannemer
4		Bouwkuip	De grondhoedanigheid is onderzocht en vraagt tijdelijke damwanden voor het bouwen van de fietskelder. Deze zijn langer/zwaarder dan voorzien.		Opgave aannemer
5		Beschikbaarheid bouwplaats	Aannemer gaat uit van een bouwtraject met voldoende ruimte rondom de school. Indien de toekomstige naastliggende sporthal al staat voor aanvang bouw school óf gelijktijdig wordt gebouwd vraagt dat een andere bouwmethodiek.		Te ramen indien situatie zich voordoet
6	Organisatie	Afstemming met gemeentelijke disciplines	Projectmanagement vraagt meer inzet voor afstemming met veel betrokken afdelingen van de gemeente en door inspanningen i.r.t. de oplopende stagnatie.	ROCvA doet een aanvullende aanvraag bij gemeente.	Opgave ICS

7		Onderwijsconcept VOvA	Met de stap naar een scholengemeenschap ontwikkelt VOvA een nieuw onderwijsconcept voor de school. Bij afronding huidige VO is dit nog niet bekend en kan mogelijk invloed hebben op het ontwerp.	Eventuele meerkosten ontwerpteam voor bijstellen VO.	Geen aanleiding tot aanvraag extra budget. Dekken uit onvoorzien.
8	Openstaande risico's financieel	Stilstand en advieskosten	Het moment dat het project weer kan worden opgestart is nog niet bekend. Gestandhoudingstermijn oorspronkelijke offertes ontwerpteam en bouwteamaannemer en inefficiëntie herstarten project leiden mogelijk tot meerwerk.	Dekking uit aanvraag indexering investeringskosten?	
9		Stilstand en marktontwikkeling	Hoe ontwikkelen marktprijzen zich tussen raming VO en daadwerkelijke start bouw? VO raming heeft beperkte status.	Risico benoemen bij gemeente.	Opgave wanneer en indien situatie zich voordoet.
10		Capaciteit aannemer	Door stilstand project is opdrachtgever afhankelijk van capaciteit aannemer bij opstellen nieuwe planning.	Scholen moeten nog langer in tijdelijke huisvesting blijven.	Huurkosten betreffende periode.
11		Beeldkwaliteit	Kavelpaspoort is niet vastgesteld, er is geen contact geweest met een supervisor / CRK. Onbekend is of gevel voldoet aan beeldkwaliteitseisen gemeente.	VO kan niet worden vastgesteld. Eventueel effect in ontwerpkosten en bouwkosten inzichtelijk te maken wanneer kavelpaspoort er is en gesprek supervisor heeft plaatsgevonden.	Ramen wanneer en indien situatie zich voordoet.

## Raming meerkosten

Onderwerp	Toelichting	5.1.1.c	Raming	Cum.
Budget				
Tekort marktconformiteit oorspronkelijk budget	Normkostenvergoeding versus werkelijke prijzen 2019		5.1.1.c	
Indexatie / vertraging / marktwerking	Op basis van raming voorlopig VO nov 2021			
Inzet subsidie stimulering duurzaamheid	Onzeker of deze volledig kan worden toegerekend			
Trilling arme funderingspalen	Geraamde meerkosten t.o.v. heipalen			
Bodemgesteldheid en meerkosten damwanden fietsenkelder	Geraamde meerkosten n.a.v. bodemgesteldheid			
Extra plankosten	Ca 1 jaar langere doorlooptijd			
Indexering tussen dec. '21 en nog onbekende start bouw	Tussen de 5 en 10% = 5.1.1.c en 5.1.1.c		Pm	
Extra huurkosten tijdelijke situatie	Buiten project te houden?		Pm	
Eventuele eisen hogere beeldkwaliteit definitief kavelpaspoort en/of CRK			PM	
		Budget	Meerkosten prijspeil nov. 2021	
	Bouw excl. btw	5.1.1.c	5.1.1.c	5.1.1.c
	Plankosten excl. btw			
	Totaal excl. btw			
	<b>Totaal incl. btw</b>		5.1.1.c	