



Onderwerp Overschrijding krediet project Dolhuys		
Nummer	2020/1189614	Datum college (wordt ingevuld door BC)
Portefeuillehouder	Botter, J.	
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken	
Afdeling	VG	
Auteur	B. Böhne	
Telefoonnummer	023-5114873	
Email	bbohne@haarlem.nl	
Bestemd voor:	Het college stuurt deze raadsinformatiebrief ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. Behoort bij onderwerp <ol style="list-style-type: none">1. Kredietaanvraag 2017/601337 functionele aanpassingen Museum Het Dolhuys 15 maart 20182. Kredietaanvraag 2018/839450 levensduur verlengend onderhoud het Dolhuys 29 mei 20193. 2020/245854 Oplossing liquiditeitsproblemen museum Het Dolhuys 17 maart 2020	
Bijlagen	Overzicht onderdelen en kosten overschrijding	

Afgelopen week is geconstateerd dat er een overschrijding is ontstaan bij de financiële afronding van de verbouwing van het Dolhuys. De overschrijding van het budget bedraagt in totaal 481.366 euro. Deze overschrijding is met name ontstaan door werkzaamheden bij de herinrichting van het gebouw; noodzakelijke installaties en herstelwerkzaamheden om het gebouw op basisniveau af te leveren. Een ander deel van de overschrijding heeft betrekking op de huurderswensen waarbij in de projectadministratie een miscalculatie is gemaakt van 165.000 euro. Deze overschrijding is een tegenvaller na het doorlopen proces dat ingewikkeld was qua ambitie en budgettaire kaders.

De overschrijding van het budget is zeer spijtig, vooral ook omdat gedurende het traject sterk is gestuurd op budgetdiscipline, het maken van scherpe keuzes en het combineren van werk met werk. Met het combineren van werkzaamheden - het wegwerken van het achterstallig onderhoud, asbestsanering, verbouwing en renovatie - was het doel kostenreductie. Deze doelstelling is behaald maar heeft de overschrijding helaas niet kunnen voorkomen. Er is hierbij ook altijd scherp gekeken naar de huurderswensen van de directie van het Dolhuys en zijn verwerkt in de huur.

In het project waren er verschillende tegenvallers door de slechte staat waarin het pand zich bevond. Inmiddels heeft de opening plaatsgevonden en is een van de oudste panden van de gemeente gerestaureerd. De restauratie is uitgevoerd voor een scherp bedrag binnen een krappe planning. Dat laat onverlet dat deze overschrijding niet had mogen plaatsvinden.

Ontstaan overschrijding

De afgelopen jaren hebben monitoring en bijsturing op de werkzaamheden en financiën voorop gestaan in de Stuurgroep. Bij de Stuurgroep vergadering van 11 juni jl. leek het erop dat er uiteindelijk een tekort zou ontstaan van 100.000 euro. Door het college is toen aangegeven dat dit onacceptabel was en dat dit binnen de begroting zou moeten worden opgelost. Zicht op het tekort dat afgelopen week is ontstaan, was niet aanwezig ten tijde van de laatste Stuurgroep van 23 september jl. en is ook niet tussentijds gemeld.

Het project is in de laatste drie maanden onder enorme tijdsdruk afgerond. De werkzaamheden in de laatste fase waren complexer en onoverzichtelijker dan voorzien. De prioriteit lag bij de opening van het museum, hierdoor moesten de inrichting van het museum en de afronding van de verbouwing gelijktijdig in goede banen worden geleid. Voor zowel het museum als de gemeente was een vertraging van het project een zeer onwenselijk scenario gezien de eerdere vertraging en de bijbehorende financiële consequenties. Immers, de openingsdatum was al een keer verzet vanwege extra werkzaamheden die moesten plaatsvinden door eisen van de ARK, de aangetroffen boktor en technische mankementen aan het gebouw. Er was aangegeven dat er een claim zou komen van het Dolhuys wanneer zij niet tijdig het pand konden betrekken en beginnen met de inrichting van de tentoonstelling.

Gezien bovenstaande context is al het mogelijke in het werk gesteld om het museum op 24 november te openen. Gedurende deze laatste fase vonden er veel werkzaamheden gelijktijdig plaats, waaronder de inrichting en herstelwerkzaamheden. Ook zijn er destijds verschillende gebreken aan het licht gekomen -die hersteld moesten worden om restauratie af te ronden, waaronder rotting in dakspanten boven de lift en asbest in het torendeel. Ondanks de hectiek is er ook in deze fase nog steeds kritisch gekeken naar de uitgaven, die functioneel en noodzakelijk waren. Tot onze spijt is er in deze laatste fase van de bouw het totaal van werkzaamheden en investeringen in relatie tot het gestelde budget minder goed gemonitord waardoor in de eindafrekening een overschrijding bleek.

Het financiële kader

In maart 2018 heeft de Raad 1,6 miljoen euro krediet vrijgegeven voor het realiseren van de vernieuwing van het museum. In mei 2019 heeft de Raad vervolgens 1,6 miljoen euro krediet vrijgegeven voor levensduur verlengend onderhoud. Vervolgens heeft de Raad in maart 2020 nogmaals een krediet van 435.000 euro vrijgegeven om de huurderswensen te realiseren. Dit krediet was - naast het verstrekken van een overbruggingskrediet - nodig om de liquiditeitsproblemen van het museum op te lossen en het voortbestaan van het museum voor dat moment zeker te stellen. Het krediet van 1,6 miljoen euro en 435.000 euro worden over de duur van 20 jaar in de huur verrekend en komen dus feitelijk niet voor rekening van de gemeente. Op basis van deze eindafrekening wordt met het Dolhuys het gesprek gestart over de huurderswensen die in deze overschrijding is opgenomen. Er zal worden onderzocht of dit in z'n geheel of deels kan worden verrekend in de huur.



Aanvullend op het verleende krediet is er bij de provincie subsidie aangevraagd en verkregen voor een totaalbedrag van 482.800 euro (300.000 + 182.800). Deze subsidies zijn voor een belangrijk deel ter verduurzaming van het gebouw. De subsidiebedragen zijn aan het budget toegevoegd en uitgegeven binnen het project.

In totaal was er 4.117.800 euro beschikbaar voor constructief herstel, herinrichting en uitvoering huurderswensen. Er is 4.599.166 euro in opdracht gegeven om het geheel te realiseren. Daarmee heeft een overschrijding van 481.366 euro plaatsgevonden. Een uitsplitsing van deze kosten staat in het overzicht in de bijlage.

Gedurende de uitvoering van het project is herhaaldelijk achterstallig onderhoud geconstateerd. De uitvoering van dit onderhoud is direct aangepakt. In totaal voor een bedrag van 974.177 euro. Daarnaast is tijdens de werkzaamheden in de toren asbest geconstateerd en heeft asbestsanering plaatsgevonden voor een bedrag van 85.640 euro. Uitvoering hiervan heeft gelijktijdig met de overige projectonderdelen plaatsgevonden. Wel zorgde dit voor een verzwaring van het project en extra druk op de planning door het afstemmen van werkzaamheden.

Gelet op de toegankelijkheid van het gebouw voor minder valide medewerkers, is uiteindelijk besloten tot het plaatsen van een lift. Dat was wenselijk om de toegankelijkheid te bevorderen en achteraf een lift aanbrengen zou veel meer kosten met zich mee brengen.

Aanvullende toelichting op de overschrijding:

- Het initiële budget is opgesteld in 2017. De uitvoering heeft grotendeels in 2020 plaatsgevonden maar er heeft geen indexatie van het bouwbudget met 4% per jaar plaatsgevonden. Mede hierdoor kon de post onvoorzien -passend bij een restauratie van een 14^e eeuws pand- niet meer worden opgenomen;
- De verbouwing van het monumentale gebouw was complex. Het traject van de vernieuwing bracht continue uitdagingen met zich mee, waaronder het uitvoeren van de archeologische opgravingen en de herhaaldelijke bezoeken aan de ARK en de eisen van Erfgoed. Deze uitgaven en vertraging waren niet ingecalculeerd;
- De staat van het gebouw bleek - o.a. door het achterstallig onderhoud - slechter dan voorzien. Verborgene gebreken werden (pas) tijdens realisatie zichtbaar. Nieuw aan te brengen voorzieningen konden daardoor pas na reparatie worden gerealiseerd;
- Binnen de projectadministratie - die door overlappende werkzaamheden en gescheiden budgetten complex is geworden - is een miscalculatie opgetreden waardoor er 165.000 euro in opdracht is gegeven aan werkzaamheden t.b.v. huurderwensen waar geen krediet voor was. Deze moeten aanvullend op het eerder verleende krediet in de huur van het museum worden verrekend.

Bijlage: Overzicht onderdelen en kosten overschrijding

€	164.245,58	<u>Miscalculatie in projectadministratie besteed tbv aanvullende huurderwensen</u>
€	116.815,00	<u>Extra procesbegeleiding en onderzoeken</u> Ondersteuning PCM Inhuur architect Inhuur constructeur Inhuur projectmanagement Aanvullend archeologisch onderzoek tbv verzwaring elektra en vervanging riool Onderzoek monumentale boom Grondonderzoek t.b.v. archeologie
€	200.305,42	<u>Extra werkzaamheden</u> KAPEL Ventilatiebuizen in kapel in kleur (eis Erfgoed, wens museum) plus kleuronderzoek Plafond in keuken tbv aangescherpte hygiene eisen Afhakken oude stucwerk tbv nieuw aan te brengen stucwerk Noodzakelijke reiniging en afkrabben oude verf constructieve balken voor schilderwerk Aanschaf en plaatsing andere radiatoren Loopershuis na herstel en ophogen vloer Herstel metselwerk in kapel na sloop vloer en aanpassing verwarmingsbuizen LIFT Plaatsen en installeren lift. Begroot in 2017 op 22k, werkelijk 108k eea obv eisen ARK posititie en esthetiek Realiseren liftgebied (incl. vloerafwerking en wanden en hellingbaan oude entree) Liftbekleding in vide en aanpassen en aansluiten installaties Herstelwerkzaamheden gangen tussen lift en oude woonhuis ENTREE & FOYER Daadwekelijke uitvoering staalwerk entree en foyer na goedkeuring ARK . Totaal 20k hoger dan begroot PARKZAAL Realiseren voorzieningen voor plaatsen warmtepomp Realiseren luchtbehandelingsinstallatie met bijbehorende constructieve aanpassingen. Totaal 27k meer dan begroot BUITENGEBIED Toegangsdeur museum in tuinmuur ontwerp, productie en plaatsing Aanpassen elektra tbv verzwaring huisaansluiting: extra meterkast, straatwerk, sparingen in gevel, vloeren, plafonds ALGEMEEN Voorzetbeglazing leveren en plaatsen. Noodzakelijk om te voldoen aan eisen brandveiligheid tbv gebruiksvergunning Werkzaamheden bij oplevering ter afronding: elektrabedradning wegwerken, radiatorknoppen vervangen, afkitten, plinten, dorpels maken tussen zalen, roosters vervangen, nooduitjes vervangen opritjes tbv toegankelijkheid, vloeren aanhelen in kantoren 1e verdieping voegwerk herstellen waar nodig, hekwerkje hellingbaan.
€	<u>481.366,00</u>	Totaal overschrijding krediet