

Gemeentehuis te Bergen

Voortzetting huisvesting JL4 te Alkmaar

Projectnummer 7661  
Datum 13 november 2012

Rapportnummer	001	Opgesteld door	de heren A. Stuit en M.J. Matthijs
Versie	004	E-mail	<a href="mailto:a.stuit@bbn.nl">a.stuit@bbn.nl</a> / <a href="mailto:mj.matthijs@bbn.nl">mj.matthijs@bbn.nl</a>
Status	definitief	Doorkiesnummer	088 - 226 24 66
Tekstgedeelte	15 pagina's	Internet	<a href="http://www.bbn.nl">www.bbn.nl</a>
Aantal bijlagen	3		
Bestandsnaam	Voortzetting huisvesting JL4 Alkmaar v4		

## Inhoud

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1.	Algemeen	3
1.2.	Ijcpunt voor dit onderzoek: het Programma van Eisen	3
<b>2.</b>	<b>Een korte terugblik</b>	<b>4</b>
2.1.1.	Scenario-onderzoek	4
2.1.2.	Uitwerking scenario 4: PvE t.b.v. nieuwbouw op Elkshove	4
2.1.3.	RIE-onderzoek voor JL4	5
<b>3.</b>	<b>De vernieuwbouw van JL4 in relatie tot het PvE</b>	<b>6</b>
3.1.	Benodigde maatregelen om JL4 te laten voldoen aan PvE	6
3.1.1.	Ruimtelijke en functionele aspecten	6
3.1.2.	Technische kwaliteit	7
3.1.3.	Energiehuishouding en duurzaamheid	10
3.1.4.	Tijdelijke huisvesting	11
3.2.	Beperkingen vernieuwbouw JL4 t.o.v. het PvE	11
3.2.1.	Ruimtelijke en functionele aspecten	11
3.2.2.	Technische kwaliteit	11
3.2.3.	Duurzaamheid en energiehuishouding	12
3.2.4.	Planologische aspecten	12
3.2.5.	Parkeren	12
3.2.6.	Functioneren organisatie	12
3.3.	De geraamde kosten	13
3.3.1.	Bouw- en installatiekosten	13
3.3.2.	Bijkomende kosten	13
3.3.3.	Tijdelijke huisvesting	13
3.4.	Vernieuwbouw JL4 in relatie tot nieuwbouw Elkshove	14
<b>4.</b>	<b>Samenvatting</b>	<b>15</b>

**Bijlage 1 Kostenraming vernieuwbouw JL4 o.b.v. het PvE d.d. 7 juni 2012**

**Bijlage 2 Kostenraming nieuwbouw Elkshove o.b.v. het PvE d.d. 7 juni 2012**

**Bijlage 3 Matrix kwaliteitscriteria scenario-onderzoek**

# 1. Inleiding

## 1.1. Algemeen

Deze notitie omschrijft de bevindingen van de technische opname van het gebouw JL4 te Alkmaar. De technische opname is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Bergen en heeft tot doel om zicht te krijgen op:

- de technische staat waarin het gebouw zich bevindt;
- de kosten om het gebouw in een voor de gemeente 'werkbaar' omgeving op te waarderen c.q. aan te passen, cf. het opgestelde Programma van Eisen voor de herhuisvesting van de gemeente Bergen (zie par. 1.2)

Dit onderzoek beschouwen wij als een verdere verdieping van - en uitbreiding op de diverse onderzoeken die bbn adviseurs en derden in het recente verleden hebben verricht naar de herhuisvesting van de gemeente Bergen en de brandweer. Die betreffende onderzoeken passeren in hoofdstuk 2 nog even kort de revue. Daarmee wordt de context van deze notitie verduidelijkt.

## 1.2. Ijkpunt voor dit onderzoek: het Programma van Eisen

Eén van de betreffende rapporten die bbn adviseurs voor de gemeente heeft opgesteld, betreft het Programma van Eisen (PvE) voor het nieuwe gemeentehuis d.d. 7 juni 2012. Dit PvE is het onderliggende ijkpunt voor de technische opname van JL4, waar deze notitie over gaat.

Met andere woorden: we hebben beoordeeld op welke wijze JL4 moet worden aangepast om (zoveel als mogelijk) aan het PvE te kunnen voldoen. Daarbij moet in algemene zin worden aangetekend dat een bestaand gebouw nooit exact kan aansluiten op de eisen die in het PvE zijn omschreven, domweg omdat het een bestaand gebouw is. Dit heeft betrekking op:

- De eisen m.b.t. duurzaamheid;
- De eisen m.b.t. 'Het Nieuwe Werken';
- andere, nader te noemen kwalitatieve eisen.

In hoofdstuk 3 is uitgewerkt welke maatregelen voor JL4 nodig zijn om zoveel mogelijk aan het PvE te kunnen voldoen en welke kosten daarmee gemoeid zijn. Daarbij geven wij eveneens aan welke (gebouw)aspecten niet aan het PvE zullen voldoen na de vernieuwbouw. Verder maken wij in dit hoofdstuk het vergelijk tussen de vernieuwbouw van JL4 en de nieuwbouwvariant op Elkshove.

In hoofdstuk 4 geven wij een samenvatting van deze notitie.

## 2. Een korte terugblik

In dit hoofdstuk blikken wij terug op het recente verleden en de onderzoeken die zijn uitgevoerd ten behoeve van de herhuisvesting van de gemeente Bergen. We gaan daarbij in op:

- Het scenario-onderzoek, 'huisvesting gemeente Bergen en brandweerkazerne', d.d. 31 oktober 2011;
- De uitwerking van scenario 4 tot een Programma van Eisen: 'Programma van Eisen definitief concept, d.d. 7 juni 2012;
- Het RIE-onderzoek voor JL4; 'RIE gemeentehuis Bergen', d.d. september 2012.

### 2.1.1. Scenario-onderzoek

In de afgelopen periode heeft bbn adviseurs in opdracht van de gemeente Bergen diverse onderzoeken uitgevoerd naar de nieuwe huisvesting voor de gemeente en brandweer. In eerste instantie zijn diverse huisvestingsscenario's onderling financieel en kwalitatief met elkaar vergeleken. Deze scenario's zijn:

- Scenario 1: hergebruik van het huidige gebouw op Elkshove, gecombineerd met nieuwbouw, gefaseerd uitgevoerd. In eerste instantie wordt 'Elkshove' gereed gemaakt als bestuurscentrum en brandweer. Na 10 jaar wordt Elkshove uitgebreid met nieuwbouw t.b.v. de ambtelijke organisatie. JL4 wordt voor die betreffende 10 jaar grondig opgewaardeerd en verkocht en terug gehuurd door de gemeente.
- Scenario 2: vernieuwbouw Elkshove, waarbij de gehele gemeente en brandweer direct wordt ondergebracht op Elkshove. JL4 wordt beperkt gerenoveerd, verkocht en terug gehuurd (sale, leaseback) voor een periode van 2 jaar;
- Scenario 3: sloop van Elkshove en volledige nieuwbouw, gefaseerd uitgevoerd. In eerste instantie wordt huisvesting gerealiseerd voor bestuur en de brandweer. Na 10 jaar wordt Elkshove uitgebreid met nieuwbouw t.b.v. de ambtelijke organisatie. JL4 wordt voor die betreffende 10 jaar grondig opgewaardeerd en verkocht en terug gehuurd door de gemeente;
- Scenario 4: volledige nieuwbouw op Elkshove, waarbij de gehele gemeente en brandweer direct wordt ondergebracht op Elkshove. JL4 wordt beperkt gerenoveerd, verkocht en terug gehuurd voor een periode van 2 jaar;

Aan deze scenario-vergelijking is uiteindelijk nog een laatste variant toegevoegd:

- Scenario 0: de voortzetting van de huidige huisvestings situatie. Dit scenario betreft een grondige renovatie en beperkte uitbreiding van JL4. De bebouwing op Elkshove wordt gesloopt en bouwrijp gemaakt voor herontwikkeling. De brandweerkazerne wordt 'stand-alone' op Elkshove gehuisvest.

Voor alle scenario's zijn de huisvestingskosten doorgerekend en daarnaast zijn ze beoordeeld op kwalitatieve criteria. De huisvestingskosten zijn via de NettoContanteWaarde (NCW)-methode over een periode van 40 jaar doorgerekend. Daaruit is gebleken dat alle scenario's met geringe onderlinge verschillen evenveel zullen kosten. Bij de toetsing op kwalitatieve criteria kwam scenario 4 als beste uit de bus. De kwaliteitstoets is als **bijlage 3** aan deze notitie toegevoegd.

### 2.1.2. Uitwerking scenario 4: PvE t.b.v. nieuwbouw op Elkshove

Mede naar aanleiding van de scenariostudie heeft de gemeente Bergen besloten om huisvestingsscenario 4 verder te laten onderzoeken. Daarbij luidde de opdracht om de kwaliteitseisen voor de nieuwbouw verder te definiëren en de totale investeringskosten, op basis hiervan, uit te rekenen. Daarbij zijn in aanvulling op het scenario-onderzoek de kosten geraamd voor een ondergrondse parkeergarage in twee varianten: een half- en volledig verdiepte variant. Het resultaat van de uitwerking van scenario 4 is vastgelegd in: 'Programma van Eisen Definitief Concept', d.d. 7 juni 2012. Daar is de kostenraming 'nieuwbouw gemeentehuis en brandweerpost' d.d. 14 juni 2012 vervolgens op gebaseerd.

### **2.1.3. RIE-onderzoek voor JL4**

Parallel aan de herhuisvestigingsonderzoeken zoals hierboven geschetst, heeft de gemeente een Risico Inventarisatie en –Evaluatie (RIE) laten uitvoeren door TriPlus uit Hoofddorp. Dit onderzoek richtte zich op de leef- en werkomstandigheden in JL4. Daarbij is onder andere de luchtkwaliteit getoetst en zijn diverse werkomstandigheden onder de loep genomen.

### 3. De vernieuwbouw van JL4 in relatie tot het PvE

Dit hoofdstuk omschrijft de onderzoeksresultaten van de technische opname van JL4. Daarbij komt aan de orde:

- De maatregelen die nodig zijn om JL4 te laten voldoen aan het PvE.
- De beperkingen van JL4 ten opzichte van het Programma van Eisen.
- De geraamde kosten om de maatregelen uit te voeren;
- De geraamde kosten van de vernieuwbouw van JL4 in relatie tot de nieuwbouwvariant (scenario 4)

Voor het onderzoek hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- De benodigde ingrepen aan het gebouw worden in één fase uitgevoerd;
- Om zoveel mogelijk aan het PvE te kunnen voldoen is uitbreiding met nieuwbouw noodzakelijk (faciliteiten voor publiekszaken/frontoffice, ca. 1.750 m<sup>2</sup>);
- Het gebouw wordt geschikt gemaakt om de komende 40 jaar gebruikt te kunnen worden door de gemeente Bergen. Zowel de ambtenaren alsmede het bestuur en de Raad worden er ondergebracht;
- Technisch gezien wordt het binnenklimaat verbeterd en de energieprestatie van het gebouw wordt verhoogd;
- De complete inrichting wordt gestript en weer nieuw opgebouwd, waarbij Het Nieuwe Werken als uitgangspunt geldt;
- Tijdens de renovatie wordt de gehele organisatie tijdelijk ergens anders ondergebracht (circa 2 jaar);
- De nieuwe brandweerkazerne wordt in de vergelijking met de nieuwbouwvariant betrokken. De gemeenteraad van Bergen heeft inmiddels het besluit genomen om de nieuwe brandweerkazerne op Elkshove te realiseren.

#### 3.1. Benodigde maatregelen om JL4 te laten voldoen aan PvE

Hieronder hebben wij de benodigde maatregelen geschetst om JL4 zoveel als mogelijk aan te laten sluiten op het PvE. Wij hebben de maatregelen ingedeeld in de volgende categorieën:

- Ruimtelijke en functionele aspecten;
- Technische kwaliteit;
- Energiehuishouding en duurzaamheid;
- Tijdelijke huisvesting

##### 3.1.1. Ruimtelijke en functionele aspecten

JL4 heeft een oppervlakte van 5.350 m<sup>2</sup> Bruto Vloer Oppervlak (bvo) en bestaat uit 4 bouwlagen (incl. de begane grond). De ruimtebehoefte voor het nieuwe gemeentehuis cf. het opgestelde PvE d.d. 7 juni 2012 bedraagt 6.258 m<sup>2</sup> bvo.

In de scenariostudie was aanvullende nieuwbouw bij De Beeck voorzien. Om aan te sluiten bij het PvE wordt deze nieuwbouw nu bij JL4 gerealiseerd. Dat betekent dat JL4 moet worden uitgebreid. Wij vinden het raadzaam om de frontoffice met publieksruimte, de raads- en vergaderruimte en het bedrijfsrestaurant in de uitbreiding onder te brengen. Dit heeft de voorkeur omdat er dan geen beperkingen zijn ten aanzien van bouwkundige of installatietechnische zaken (bijvoorbeeld benodigde plafondhoogte voor luchtkanalen). Daarnaast is er meer architectonische vrijheid om dergelijke ruimten te kunnen realiseren. Het huidige gebouw zal daarnaast worden bestemd voor de huisvesting van het bestuur en de ambtenaren.

De ruimtebehoefte van de functies die voor het nieuwbouwdeel in aanmerking komen zijn als volgt in het PvE van 7 juni opgenomen:

Functie	Ruimtebehoefte (m2 bvo)
Frontoffice met publieksruimte	815
Raad- en vergaderruimte	664
bedrijfsrestaurant	271
TOTAAL	1.750

Tabel1: ruimtebehoefte functies in nieuwbouwwitbreiding JL4

Wanneer deze nieuwbouwwitbreiding wordt opgeteld bij het huidige gebouw, resulteert dit in een totale ruimtebehoefte van 7.100 m2 bvo (1.750 m2 + 5.350 m2). Als gevolg van deze nieuwbouwwitbreiding van het bestaande gebouw is dus ruim **800 m2 bvo** méér nodig dan bij nieuwbouw op Elkshove. Deze extra te bouwen 'meters' ten opzichte van nieuwbouw is feitelijk een gevolg van het hergebruiken van een bestaand gebouw. De ruimtebehoefte in een PvE is daarop nooit exact aan te sluiten. Er is sprake van efficiencyverlies.

### 3.1.2. Technische kwaliteit

In deze paragraaf schetsen wij in eerste instantie per gebouwelement de huidige technische staat van JL4. Vervolgens wordt kort beschreven welke eisen met betrekking tot dat gebouwelement in het PvE zijn opgenomen en welke consequenties dat heeft. Daarbij geven wij aan welke maatregelen genomen moeten worden, om zo goed als mogelijk aan het PvE te kunnen voldoen.

#### Dragend casco, fundering en begane grondvloer

##### **Huidige staat**

De draagconstructie van het gebouw is goed. Er is geen scheurvorming in het gebouw geconstateerd op basis van visuele waarneming. De begane grond vloer is niet geïsoleerd en is een thermisch lek in het gebouw.

##### **(Kwalitatieve) eisen PvE**

De eisen ten aanzien van de draagconstructie hebben vooral betrekking op de gebouwlogistiek en indelingsflexibiliteit die zo hoog mogelijk moet zijn, om Het Nieuwe Werken goed te kunnen implementeren. Het huidige gebouw heeft een gebouwstructuur, met een bepaalde verhouding en vrije overspanning, die beperkingen oplegt ten aanzien van HNW. Op de kantoorvloeren zal bij het ontwerp van de inrichting rekening gehouden moeten worden met de bestaande trappenhuizen, sanitaire groepen, etc. die niet (of alleen tegen hoge kosten) veranderd kunnen worden. Ten aanzien van duurzaamheid worden aan de totale thermische schil van het gebouw eisen gesteld. De isolatiewaarde van de vloer moet daarom mede worden verhoogd.

##### **Consequenties en maatregelen als gevolg van PvE**

Maatregelen m.b.t. casco en fundering zijn niet mogelijk. Dit is een gegeven, die beperkingen oplevert ten aanzien van de indeling en logistiek van het gebouw. De begane grondvloer kan wel relatief eenvoudig worden geïsoleerd, zodat daarmee (inzake het duurzaamheidsaspect) de isolatiewaarde van het gebouw wordt verhoogd.

## Gevels

### **Huidige staat**

De dichte geveldelen (metselwerk, tegelwerk en panelen) zijn in goede staat. Een en ander moeten alleen worden gereinigd. De gevelpuien op de begane grond aan de zijde van de Jan Lighthartstraat en de puien van de hoofdtrappen moeten worden vervangen. Deze vertonen leksporen en condens aan de binnenzijde. De kunststofkozijnen ter plaatse van de kantoorvertrekken zijn waarschijnlijk later geplaatst. Dat is niet altijd even secuur gebeurd: op diverse plaatsen zijn scheuren zichtbaar in het kitwerk tussen gevel en kozijn. Dit kan worden opgelost door het kitwerk te vernieuwen. Wij schatten in dat - gezien het bouwjaar - de gevel een Rc-waarde heeft van 1,3.

### **(Kwalitatieve) eisen PvE**

De eisen vanuit het PvE met betrekking tot de gevels hebben betrekking op een aantal kwalitatieve aspecten:

- Energie(huishouding)
- Uitstraling en beeldkwaliteit
- Materiaalgebruik

De huidige gevel heeft een waarschijnlijke Rc-waarde van 1,3. Daarmee kan nooit worden voldaan aan de eis om een energieneutraal gebouw te realiseren.

In het PvE zijn eisen gesteld aan uitstraling en beeldkwaliteit. Laagdrempeligheid, de uitstraling van de functie van 'werken, debat en ontmoeting' zijn dergelijke conforme eisen. Het gebouw mag geen achterkant hebben en herkenbaar zijn met één duidelijke herkenbare hoofdentree en moet bovendien tijdloos zijn ontworpen.

Het materiaalgebruik heeft vooral betrekking op het duurzaamheidsaspect. Met de instandhouding van de huidige gevel is geen sprake van gebruik van duurzame materialen

### **Consequenties en maatregelen als gevolg van PvE**

Als gevolg van de gestelde eisen op meerdere (hierboven genoemde) gebieden, moet de huidige gevel worden vervangen. Daarmee wordt de isolerende waarde up-to-date en kan in zekere mate de uitstraling van het gebouw worden geconformeerd aan het PvE.

## Dak

### **Huidige staat**

De huidige dakbedekking dateert uit 1989, is technisch afgeschreven en moet worden vervangen.

### **(Kwalitatieve) eisen PvE**

De programma-eisen die betrekking hebben op het dak, betreffen de isolatie. Het dak heeft (net als de gevel) naar verwachting een lage Rc-waarde, waardoor de eisen met betrekking tot energielast (streven naar een energieneutraal gebouw) niet worden gehaald.

### **Consequenties en maatregelen als gevolg van PvE**

Als gevolg van de gestelde eisen op het vlak van duurzaamheid en energiehuishouding, moet het dak van JL4 worden vervangen. Door het dikkere isolatiepakket zal ook de dakrand verhoogd moeten worden. Vervanging is overigens sowieso aan de orde, omdat het dak technisch is afgeschreven.



## Interieur

### **Huidige staat**

Met behoud van de huidige indeling is het inbouwpakket (vloeren, wanden, plafonds en verlichting) technisch gezien nog bruikbaar en werkbaar, met uitzondering van marmoleum die op verscheidene plaatsen vervangen moet worden.

### **(Kwalitatieve) eisen PvE**

De introductie van Het Nieuwe Werken (HNW) vergt een flexibele indeling van de kantoorverdiepingen en heeft als zodanig de grootste invloed op het interieur. Daarbij worden diverse verschillende werkplektypen geïntroduceerd, die in het ontwerp passend gemaakt worden.

### **Consequenties en maatregelen als gevolg van PvE**

De introductie van Het Nieuwe Werken impliceert dat het 'inbouwpakket' verwijderd en opnieuw ingebouwd moet worden. Op die wijze is het mogelijk om een nieuwe, eigentijdse, aantrekkelijke en comfortabele werkomgeving te creëren.

## Sanitair

### **Huidige staat**

De huidige toiletgroepen zijn sterk verouderd. Daarbij is sprake van geluids- en stankoverlast. Deze moeten op korte termijn worden gerenoveerd.

### **(Kwalitatieve) eisen PvE**

De toekomstige bezetting van het gebouw vereist cf. het bouwbesluit een daaraan te relateren hoeveelheid toiletten. Bovendien vergt de introductie van Het Nieuwe Werken een specifieke indeling van de kantoorverdieping, waarbij de toiletgroepen mogelijk niet optimaal zullen passen.

### **Consequenties en maatregelen als gevolg van PvE**

Naast het feit dat de toiletgroepen technisch zijn afgeschreven, zal ook hier de introductie van HNW zijn eisen stellen aan het sanitair qua aantal en ligging. Om uiteindelijk aan het PvE te kunnen voldoen, moeten de sanitaire groepen worden uitgebreid en zelfs mogelijk worden verplaatst. Dit is sterk afhankelijk van het ontwerp en de lay-out van de kantoorvloeren.

## Installaties, (W- en E-installatie)

### **Huidige staat**

De huidige luchtbehandelingskast is circa 23 jaar oud en daarmee aan het eind van zijn technische en economische levensduur.

De distributie van lucht (aan- en afvoer) loopt via kanalen in de gangzone tussen het bouwkundige - en systeemplafond door. Daardoor is het plafond in de gangzone lager dan in de kantorenzone langs de gevel. In de kanalen zelf is roestvorming geconstateerd, waardoor de luchtkwaliteit negatief wordt beïnvloed. Om deze reden is vervanging van de volledige luchtbehandelingsinstallatie noodzakelijk.

### ***(Kwalitatieve) eisen PvE***

De eisen aan (flexibele) gebouwinstallaties worden sterk beïnvloed door de implementatie van Het Nieuwe Werken (HNW). Zoals net al is geschetst, is voor HNW een flexibele indeling van de kantoren nodig. De klimaatbeheersing moet daarop aanpasbaar en instelbaar zijn. Dat heeft mede betrekking op temperatuur, luchthoeveelheid en –vochtigheid. Voor wat betreft de electrotechnische elementen en ICT: HNW vereist moderne en flexibele (draadloze) ICT-voorzieningen, voedingen (stopcontacten) en verlichting.

### ***Consequenties en maatregelen als gevolg van PvE***

Onafhankelijk van de implementatie van HNW, moeten de werktuigbouwkundige gebouwinstallaties worden vervangen, omdat ze ‘op’ zijn. Daarnaast vereist ook HNW een nieuwe gebouwinstallatie. Dat heeft betrekking zowel de werktuigbouwkundige -, alsmede de electrotechnische installaties. Om aan het PvE te kunnen voldoen, moeten deze installaties worden vervangen.

### **3.1.3. Energiehuishouding en duurzaamheid**

Duurzaamheid en energiehuishouding zijn kwalitatieve criteria die conform de kwalitatieve vergelijking in het scenario onderzoek betrekking hebben op onderstaande thema’s:

- Materiaalgebruik;
- Energiegebruik;
- Flexibiliteit / herbestemming;

### ***Huidige situatie***

Materiaal- en energiegebruik zijn al aan de orde geweest in relatie tot de gevel van JL4. Deze aspecten hadden in die context betrekking op uitstraling, resp. isolatiewaarde van het gebouw en zijn voor de huidige situatie als ‘slecht’ te kwalificeren. Verder is JL4 geen flexibel gebouw en moeilijk te herbestemmen op termijn. De toekomstbestendigheid is dus gering en indien JL4 een andere bestemming zou krijgen, zijn grondige aanpassingen en onrendabele investeringen noodzakelijk.

### ***(Kwalitatieve) eisen PvE***

Behalve aan energiegebruik, worden vanuit de eisen voor duurzaamheid ook eisen gesteld aan materiaalgebruik in afwerking en het interieur van het gebouw. We streven in het PvE naar een energieneutraal, flexibel, slim, architectonisch verantwoord en inspirerend gebouw. Een gebouw met veel daglicht, ruimtelijkheid en een hoog (thermisch) comfort.

### ***Consequenties en maatregelen als gevolg van PvE***

Wij stellen op voorhand dat JL4 nooit tot een energieneutraal gebouw kan worden verbouwd. Dat is wel het uitgangspunt in het PvE. Om een energieneutraal en duurzaam gebouw te krijgen is bij het ontwerp een nauwgezette afstemming nodig tussen onder andere gebouworientatie, verhouding van open en dichte geveldelen, verhouding van dak- en geveloppervlak, installatieconcept en aanvullende duurzame energieopwekking. Het gros van deze aspecten is niet te beïnvloeden, omdat JL4 een bestaand gebouw is.

Technische zaken die wel beïnvloedbaar zijn, hebben betrekking op de vervanging van de gevel, het dak en de dakisolatie, zoals reeds aan de orde geweest in par. 3.1.2.

### 3.1.4. Tijdelijke huisvesting

Het bestaande gebouw wordt volledig wordt gestript. Daarom moet de gehele organisatie elders worden gehuisvest. Hiervoor kunnen voorzieningen worden getroffen op de huidige parkeerplaats. Dit gaat tijdelijk ten koste van parkeercapaciteit, naast het definitieve verlies van parkeerplaatsen als gevolg van de nieuwbouw. Voor de tijdelijke huisvesting is circa 5.000 m<sup>2</sup> bvo nodig.

## 3.2. Beperkingen vernieuwbouw JL4 t.o.v. het PvE

Voor deze paragraaf hanteren we de categorie-indeling conform hoofdstuk 3.1. We benoemen de beperkingen van JL4 in relatie tot het PvE ten aanzien van:

- Ruimtelijke en functionele aspecten;
- Technische kwaliteit;
- Duurzaamheid en energiehuishouding ;

De aspecten waarbij geen beperkingen ten opzichte van het PvE aan de orde zijn, worden achterwege gelaten.

Aanvullend gaan wij ook nog kort in op de andere relevante kwalitatieve criteria vanuit het scenario-onderzoek, te weten:

- De planologische aspecten;
- Parkeren;
- Functioneren organisatie;

### 3.2.1. Ruimtelijke en functionele aspecten

Doordat JL4 wordt hergebruikt en uitgebreid met nieuwbouw, ontstaat efficiencyverlies ten opzichte van een nieuwbouwvariant, waar het ruimtelijk Programma van Eisen vanuit gaat. Het gebouw kan bij een renovatie immers nooit zo goed op maat worden gemaakt als bij nieuwbouw. Bij par. 3.1.1 hebben we al geconcludeerd dat dit efficiencyverlies ca. 800 m<sup>2</sup> bedraagt. Anders gesteld kun je zeggen dat in JL4 sprake is van een noodzakelijke onrendabele meerinvestering van ruim. € 1.500.000,-- excl. btw. (800 m<sup>2</sup> x €2.000,--). Verder zijn er beperkingen ten aanzien van de gebouwfunctionaliteit en logistiek. Een bestaand gebouw in zijn bestaande omgeving kan beperkt worden aangepast om dat aspect te verbeteren.

### 3.2.2. Technische kwaliteit

#### ***Dragend casco en fundering***

De bestaande draagconstructie van het gebouw beperkt de indelingsmogelijkheden van JL4. Dat heeft 'an sich' niets met de technische kwaliteit van de constructie te maken. Deze is naar visuele waarneming goed, maar het heeft wel zijn effect op de functionaliteit en implementatievrijheid van 'Het Nieuwe Werken'. Daarnaast blijft de beperkte vrije hoogte van de draagconstructie in stand. Deze hoogtebeperking is tevens de reden om naast de frontoffice met publieksruimte en de raads- en vergaderruimte (1.479 m<sup>2</sup> bvo) ook het bedrijfsrestaurant (272 m<sup>2</sup> bvo) onder te brengen in de nieuwbouw, hetgeen weer een medeoorzaak is van het efficiencyverlies zoals geschetst in par. 3.2.1.

### **Gevels**

Wanneer de gevels volledig vervangen worden, zal de isolatiewaarde van het gebouw sterk verbeteren. De gestelde eisen met betrekking tot beeldverwachting en –kwaliteit en uitstraling zullen daarentegen beperkt haalbaar zijn. JL4 blijft een gebouw met een vastgestelde hoogte en lengte-, breedteverhouding en ligt op een vastgestelde, relatief verborgen locatie in Alkmaar.

### **Sanitair**

De (plek van de) toiletgroepen en het sanitair hangen sterk samen met de implementatie van ‘Het Nieuwe Werken’. De indelingsvrijheid van deze voorzieningen is beperkt, omdat deze nagelvast in het gebouw zitten.

### **3.2.3. Duurzaamheid en energiehuishouding**

De door de gemeente beoogde energieneutraliteit zal, ondanks alle technische ingrepen, nooit bereikt worden met de vernieuwbouw van JL4. Het gebouw kan wel energiezuiniger worden gemaakt, door de isolerende waarde van gevel en dak te verbeteren en moderne, energiezuinige installaties toe te passen. Voor een (benadering van) energieneutraliteit zal echter meer nodig zijn. Dat begint al met een optimale oriëntatie van een gebouw op de zon. Daarnaast is een optimale mix nodig van de bouwverhoudingen (lengte, breedte en hoogte), duurzame opwekking en keuze voor gebouwinstallaties. Gebouw oriëntatie en bouwverhoudingen zijn aspecten die bij vernieuwbouw van JL4 niet te veranderen zijn.

### **3.2.4. Planologische aspecten**

Planologische aspecten zijn voor JL4 feitelijk niet veranderbaar of beïnvloedbaar indien dat wenselijk zou zijn. Dat betekent ook dat dit beperkingen oplevert ten aanzien van uitstraling en beeldkwaliteit. JL4 is gebouwd in een kantorenomgeving en zal in die omgeving blijven staan.

### **3.2.5. Parkeren**

In het PvE staat dat er 124 parkeerplaatsen nodig zijn. Door uitbreiding op de huidige locatie en de parkeernormen, zullen er nu 140 parkeerplaatsen nodig zijn. Of dit aantal parkeerplaatsen in de eindsituatie, na oplevering op de huidige locatie, aanwezig zijn is niet duidelijk. De uitbreiding zal op de huidige locatie in ieder geval circa 20 parkeerplaatsen kosten. Wij merken op dat het huidige terrein wel efficiënter kan worden ingedeeld. Echter: de gemeente heeft het parkeerterrein in bruikleen van de gemeente Alkmaar als tijdelijke voorziening (die inmiddels 10 jaar duurt). Wanneer JL4 de definitieve huisvesting van de gemeente zou worden, moet hiervoor dus vrijwel zeker een parkeeroplossing worden gemaakt die een bepaalde investering zal vergen.

### **3.2.6. Functioneren organisatie**

De totale gemeentelijke organisatie zou met vernieuwbouw van JL4 op één locatie worden verenigd. Ook onder dit aspect willen wij wel benoemen dat we wederom te maken hebben met een bestaand gebouw, met een vaststaande lengte en breedte, die mogelijk Het Nieuwe Werken en de verdeling van afdelingen of zones kan beperken of frustreren.

### 3.3. De geraamde kosten

De totale investeringskosten die gepaard gaan met de beschreven renovatie en nieuwbouwwitbreiding van JL4 in dit rapport, bestaan uit een aantal elementen, die wij hieronder verder uiteenzetten:

- Bouw- en installatiekosten;
- Bijkomende kosten;
- Tijdelijke huisvesting;

In **bijlage 1** is de onderliggende, gedetailleerde kostenraming opgenomen.

#### 3.3.1. Bouw- en installatiekosten

De geraamde bouw- en installatiekosten voor de renovatie die in lijn liggen met het PvE en de omschrijving in deze notitie bedragen € 7.018.000,-- Hierin zijn de directe bouw- en installatiekosten opgenomen en daarnaast de zogenaamde opslagen. Deze zijn de Algemene Kosten (AK), Algemene Bouwplaatskosten (ABK) en een percentage Winst en Risico (W&R) die aannemers rekenen. Voor de nieuwbouwwitbreiding ramen wij de bouw- en installatiekosten inclusief opslagen op € 2.715.000,--. De totale bouw- en installatiekosten bedragen dus:

**€ 9.733.000,--**

#### 3.3.2. Bijkomende kosten

De bijkomende kosten bestaan uit:

- Rente (tijdens voorbereiding en uitvoering);
- De honoraria van de architect en adviseurs,
- Leges;
- Post onvoorzien;
- Prijsstijgingen (indexering);
- Los meubilair;

De bijkomende kosten ramen wij op: **€ 4.743.000,--**. Dat bedrag is exclusief de verharding van het huidige parkeerterrein.

#### 3.3.3. Tijdelijke huisvesting

Voor de kosten voor tijdelijke huisvesting hanteren wij hetzelfde bedrag zoals wij in het 0-scenario hebben aangehouden. Deze kosten bedragen: **€ 1.905.000,--**.

Onderstaande tabel biedt het totaaloverzicht van de kosten. Wij merken daarbij op dat in deze tabel de kosten voor het bouwrijp maken van Elkshove buiten beschouwing zijn gelaten. Deze komen wel terug in tabel 3 (vergelijking vernieuwbouw - nieuwbouw).

Kostenelement	Bedrag (€, excl. BTW)
Directe bouw- en installatiekosten	€ 9.733.000,--
Bijkomende kosten	€ 4.743.000,--
Tijdelijke huisvesting	€ 1.905.000,--
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 16.381.000,--</b>

Tabel 2: geraamde kosten vernieuwbouw JL4

### 3.4. Vernieuwbouw JL4 in relatie tot nieuwbouw Elkshove

In onderstaande tabel vergelijken wij de kostenramingen (totale **investeringskosten**) van de vernieuwbouw van JL4, gebaseerd op het PvE van 7 juni 2012, met de kostenraming voor de nieuwbouwvariant. De kostenraming van de nieuwbouwvariant is opgenomen als **bijlage 2**. De verwervingskosten voor de woningen op Elkshove (zoals die ook in het scenario onderzoek zijn benoemd), zijn niet in die kostenraming meegenomen en daarom *separaat* in onderstaande tabel meegenomen.

Ten aanzien van de parkeersituatie bij JL4 vermelden wij dat het onverharde deel van de parkeerplaatsen een persoonlijk recht is, dat de gemeente Bergen van de gemeente Alkmaar heeft verkregen, gelijktijdig met de levering van het kantoorgebouw. Op het moment dat de gemeente Bergen zich permanent gaat vestigen op JL4, ligt het voor de hand dat de gemeente Alkmaar van Bergen verwacht dat de grond wordt aangekocht om te kunnen blijven parkeren, of dat een parkeervoorziening gebouwd gaat worden op eigen terrein. Om deze reden is in de vernieuwbouw variant een parkeervoorziening meegenomen ten bedrage van € 1,7 mln.

Kostenelement	Vernieuwbouw JL4	Nieuwbouw Elkshove
Investering gemeentehuis	€ 16.381.000,--	€ 19.337.000,--
Investering brandweerkazerne	€ 1.289.000,--	€ 1.289.000,--
Verwerving woningen Elkshove	n.v.t.	€ 2.100.000,--
Sloop en bouwrijp maken Elkshove	€ 531.000,--	Inclusief investering gemeentehuis
Parkeervoorziening / -kelder	€ 1.700.000,--	Inclusief investering gemeentehuis
Verrekenbare BTW	Excl.	Excl.
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 19.900.000,-- (afgerond)</b>	<b>€ 22.700.000,-- (afgerond)</b>

Tabel 3: vergelijking kostenraming vernieuwbouw JL4 en nieuwbouw Elkshove

## 4. Samenvatting

Deze notitie is opgesteld om te beschrijven welke maatregelen nodig zijn om JL4, het huidige onderkomen van bestuur en ambtenaren van de gemeente Bergen, zoveel als mogelijk te laten voldoen aan het opgestelde Programma van Eisen (PvE) d.d. van 7 juni 2012.

Om deze maatregelen te kunnen beschrijven heeft bbn adviseurs een technische opname van het gebouw gedaan. Daarbij is zowel de ruimtelijke en bouwkundige, alsmede de installatietechnische staat beoordeeld.

### ruimtelijk

In eerste instantie blijkt JL4 te moeten worden uitgebreid tot in totaal ca. 7.100 m<sup>2</sup> bvo. Dat is ca. 800 m<sup>2</sup> meer dan wanneer de gemeente volledige nieuwbouw zou plegen op Elkshove. Dit verschil wordt veroorzaakt doordat JL4 een bestaand gebouw betreft, waarop het PvE nooit naadloos is aan te sluiten. Er is sprake van efficiencyverlies met betrekking tot de indeling en ruimtegebruik in het gebouw.

### technisch

We kunnen concluderen dat de gebouwinstallaties (waaronder luchtbehandeling) 'op' zijn. Het is nodig om deze te vervangen. Een ander argument om de installaties te vervangen is de introductie van Het Nieuwe Werken. Dit nieuwe concept vraagt een compleet andere indeling van de kantoorverdiepingen met een daarop toegeruste gebouwinstallatie. Het Nieuwe Werken betekent ook dat het zogenaamde 'inbouwpakket' (wanden, vloerbedekking, verlichting, plafond) gesloopt en opnieuw ingebouwd moet worden.

### Energie / duurzaamheid

JL4 is in de huidige staat niet energiezuinig. De gevel en begane grondvloer hebben een beperkte thermische isolatiewaarde, waardoor deze vervangen moeten worden, mede omdat ook nieuwe, energiezuinige installaties worden voorzien. We merken daarbij wel op dat JL4 met de aanpassingen nooit energieneutraal kan worden. Dat wordt alleen bereikt als gebouwontwerp, installaties en omgevingsfactoren in nauwe samenhang kunnen worden ontwikkeld. Dat is met een bestaand gebouw als JL4 niet mogelijk.

### Benodigde investering en prijs-kwaliteit verhouding

De totale investeringsom voor de vernieuwbouw van JL4 ramen wij op € 19.900.000,--. De nieuwbouwvariant op Elkshove ramen wij op € 22.700.000,--. Bij deze financiële ramingen, moet de lezer van deze notitie zich goed realiseren dat met de hier genoemde investering in JL4 op veel aspecten niet aan het PvE voldaan zal kunnen worden. Om die reden worden investeringen gepleegd in een gemeentehuis in de gemeente Alkmaar, die je onrendabel mag noemen. Het is bovendien een investering die niet bijdraagt aan de verbetering of opwaardering van een kavel in het dorp Bergen zelf, te weten Elkshove.

### Zaken die niet overeenkomen met het PvE

Zoals geschetst zal de gemeente Bergen met JL4 niet haar duurzaamheidsambitie voor de gemeentelijke huisvesting kunnen bereiken. Daarnaast zijn er eveneens beperkingen ten aanzien van de indeling, functionaliteit en uitstraling van het gebouw (architectuur). Ook is het mogelijk dat de introductie van Het Nieuwe Werken (HNW) wordt beperkt, omdat de lengte-breedte verhouding van de kantoorvloeren niet optimaal is.

## **Bijlage 1**

**Kostenraming vernieuwbouw JL4 o.b.v. het PvE d.d. 7 juni 2012**



## **Bijlage 2 Kostenraming nieuwbouw Elkshove o.b.v. het PvE d.d. 7 juni**

**2012**

## **Bijlage 3 Matrix kwaliteitscriteria scenario-onderzoek**



Kostenraming      Haalbaarheid  
**Renovatie en uitbreiding gemeentehuis JL4  
Alkmaar**

werknummer **bbn** : 7661 B  
datum : 1 oktober 2012

opdrachtgever : Gemeente Bergen

## PROJECTGEGEVENS

### ALGEMEEN

projectnaam:	<b>Renovatie en uitbreiding gemeentehuis JL4</b>
plaats:	Alkmaar
werknummer:	7661
versie:	B
projectfase:	Haalbaarheid
datum:	1 oktober 2012
opgesteld door:	Marco Matthijs

### BOUWPARTNERS

opdrachtgever:	Gemeente Bergen
architect:	n.t.b.
constructeur:	n.t.b.
installatieadviseur:	n.t.b.
bouwfysisch adviseur:	n.t.b.

### INHOUDSOPGAVE

uitgangspunten
vormanalyse
totaalblad
onderbouwing bouwkosten

## UITGANGSPUNTEN

### GEHANTEERDE GEGEVENS

*bn adviseurs:*

PvE "nieuwbouw gemeentehuis, parkeergarage en brandwerrkazerne Bergen" d.d. 7 juni 2012

### UITGANGSPUNTEN

#### **Alle bedragen exclusief BTW**

Prijspeil begroting is september 2012

Inclusief bouwrijp maken terrein

Exclusief eventuele sanering verontreinigde grond

Exclusief eventuele asbestsanering

Er zijn in alle scenario's geen kosten gerekend voor eventueel ondergronds parkeren

### HERGEBRUIK

- Er is uitgegaan van ca. 15% indelingsverlies voor de functies die in het bestaande gebouw worden ingepast.
- Er is uitgegaan van ingrijpende renovatie, aanpassing en 100% vervanging van de bestaande gevel
- Er is uitgegaan van volledig nieuwe dakbedekking.
- Er zijn reserveringen gemaakt voor beperkte aanpassingen aan het bouwkundig skelet.
- Er is uitgegaan van volledig nieuwe installaties.
- Voor de vaste inrichting zijn aannames gedaan uitgaande van een gebruikelijke demarcatie.
- Op het gebied van architectuur, materiaalgebruik en installaties is uitgegaan van een voor gemeentehuizen gemiddeld niveau.

### NIEUWBOUW / UITBREIDING

- Er is gerekend met een verhouding geveloppervlak / vloeroppervlak van 0,50.
- Voor de vaste inrichting zijn aannames gedaan uitgaande van een gebruikelijke demarcatie.
- Op het gebied van architectuur, materiaalgebruik en installaties is uitgegaan van een voor gemeentehuizen gemiddeld niveau.

**TOTAALBLAD**

Functie	Hoeveelheid			Kosten per eenheid			Kosten
	m <sup>2</sup> bvo	m <sup>2</sup> go	pp	€ / m <sup>2</sup> bvo	€ / m <sup>2</sup> go	€ / pp	
<b>Bouwkosten</b>							
<b>Gemeentehuis JL4 renoveren</b>							
renovatie	5.350 m <sup>2</sup>			1.312			7.017.629
				<b>Sub totaal</b>			<b>7.017.629</b>
<b>Uitbreiding JL4</b>							
nieuwbouw	1.751 m <sup>2</sup>			1.551			2.714.738
				<b>Sub totaal</b>			<b>2.714.738</b>
<b>Totaal bouwkosten</b>							<b>9.732.367 A</b>
<b>Tijdelijke huisvesting en terreininrichting</b>							<b>2.076.608 B</b>
<b>Stichtingskosten</b>							
							<b>Totaal</b>
grondkosten							5.000
bouwkosten							9.732.367 A
honoraria							1.460.897
leges en aansluitkosten							46.287
rente							329.838
transactiekosten / representatiekosten / tijdelijkhuisvesting							2.076.608 B
interieur							1.405.901
prijfstijgingen							397.225
onvoorzien							1.097.539
interne kosten ontwikkelaar / gemeente							0
<b>Totaal stichtingskosten</b>							<b>16.551.662</b>
reservering btw (discontabele btw), 2,5%							413.792
<b>Totaal, inclusief btw</b>							<b>16.965.453</b>
<b>bijomende kosten excl. BTW</b>							<b>4.742.687</b>

**Bijlage 1 VOLLEDIGE HERGEBRUIK JL4 + NIEUWBOUW 1.450 M<sup>2</sup> conform PvE**

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>00</b>	<b><u>Algemene gegevens</u></b>							
	<b><u>Hergebruik</u></b>							
	<b>bebouwd oppervlak</b>				<b>1.338 m<sup>2</sup>bbo</b>			
	<i>aanname: aantal verdiepingen:</i>	4,0						
	<b>bruto vloeroppervlakte</b>				<b>5.350 m<sup>2</sup>bvo</b>			
	<i>aanname gevelfactor:</i>	0,6 m <sup>2</sup> bgo/m <sup>2</sup> bvo						
	<b>bruto geveloppervlakte</b>				<b>2.945 m<sup>2</sup>bgo</b>			
	<b><u>Aanbouw JL4</u></b>							
	<b>bebouwd oppervlak</b>				<b>584 m<sup>2</sup>bbo</b>			
	<i>aanname: aantal verdiepingen:</i>	3,0						
	<b>bruto vloeroppervlakte</b>							
	<i>frontoffice</i>	588,0 m <sup>2</sup> fno			815 m <sup>2</sup> bvo			
	<i>raads- en vergaderruimte</i>	479,0 m <sup>2</sup> fno			664 m <sup>2</sup> bvo			
	<i>bedrijfsrestaurant</i>	196,5 m <sup>2</sup> fno			272 m <sup>2</sup> bvo			
	<b>bruto vloeroppervlakte</b>				<b>1.751 m<sup>2</sup>bvo</b>			
	<i>aanname gevelfactor:</i>	0,5 m <sup>2</sup> bgo/m <sup>2</sup> bvo						
	<b>bruto geveloppervlakte</b>				<b>875 m<sup>2</sup>bgo</b>			
	<b><u>Totaal</u></b>							
	<b>bebouwd oppervlak</b>				<b>1.921 m<sup>2</sup>bbo</b>			
	<i>aanname: aantal verdiepingen:</i>	3,7						
	<b>bruto vloeroppervlakte</b>				<b>7.101 m<sup>2</sup>bvo</b>			
	<i>aanname gevelfactor:</i>	0,5 m <sup>2</sup> bgo/m <sup>2</sup> bvo						
	<b>bruto geveloppervlakte</b>				<b>3.820 m<sup>2</sup>bgo</b>			

<b>A</b>	<b><u>Hergebruik</u></b>				<b>5.350 m<sup>2</sup>bvo</b>			
	extra isoleren beg.gr.vl.	1.338 m <sup>2</sup> bbo		35	46.813			
	volledig kaalslag, incl. installaties	5.350 m <sup>2</sup> bvo		75	401.250			
	vervangen gevelkozijnen	651 m <sup>2</sup>		500	325.500			
	vervangen gevelpuien	292 m <sup>2</sup>		500	145.965			
	vervangen van het buitenblad	2.002 m <sup>2</sup>		210	420.477			
	afbouw	5.350 m <sup>2</sup> bvo		275	1.471.250			
	vaste inrichting	5.350 m <sup>2</sup> bvo		45	240.800			
	diverse	5.350 m <sup>2</sup> bvo		20	107.000			
	vernieuwen dakbed.+iso. Rc=4,0+ophogen dakrand	1.338 m <sup>2</sup>		150	200.625			
	verzwaren nuts aansluitingen	1 po		70.000	70.000			
	installatie <i>W en E</i>	5.350 m <sup>2</sup> bvo		475	2.541.250			
	lift	1 pst		55.000	55.000			
	<i>totaal Hergebruik</i>				6.025.929		1.126	849

<b>B</b>	<b><u>Aanbouw JL4</u></b>				<b>1.751 m<sup>2</sup>bvo</b>			
	bodemvoorziening	584 m <sup>2</sup> bbo		15	8.753			
	fundering t/m beg.gr.vl	584 m <sup>2</sup> bbo		130	75.900			
	ruwbouw	1.751 m <sup>2</sup> bvo		225	393.900			
	gevel	875 m <sup>2</sup> bgo		390	341.300			
	afbouw	1.751 m <sup>2</sup> bvo		275	481.400			
	vaste inrichting	1.751 m <sup>2</sup> bvo		45	78.800			
	diverse	1.751 m <sup>2</sup> bvo		15	26.300			
	horizontale afwerking	584 m <sup>2</sup>		70	40.800			
	installatie <i>W en E</i>	1.751 m <sup>2</sup> bvo		464	812.200			
	lift	1 pst		55.000	55.000			
	<i>totaal Aanbouw</i>				2.314.353		1.322	326

**Bijlage 1****VOLLEDIGE HERGEBRUIK JL4 + NIEUWBOUW 1.450 M<sup>2</sup> conform PvE**

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>C</b>	<b><u>Tijdelijke huisvesting</u></b>	<b>5.350</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>					
	transport, montage, demontage	1	po	300.000	300.000			
	nuts aansluiting	1	po	50.000	50.000			
	huur unit per week	104	wkn	13.800	1.435.200			
	trappenhuis	3	st	15.000	45.000			
	lift	1	st	75.000	75.000			
	<i>totaal Tijdelijke huisvesting</i>					1.905.200	356	268
<b>D</b>	<b><u>Terrein</u></b>	<b>1</b>	<b>po</b>					
	entree, natuursteen o.g.	75	m <sup>2</sup>	175	13.125			
	toeslag trap	1	pos	7.500	7.500			
	miva hellingbaan t.p.v. entree	1	pos	10.000	10.000			
	stallen rijwielen en bromfietsen	160	m <sup>2</sup>	300	48.000			
	planten / groen voorzieningen	opgenomen in overige stiko						
	parkeren op terrein	1	pos	17.500	17.500			
	<i>totaal Terrein</i>					96.125	96.125	14

<b>TOTAAL Bijlage 1</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>10.341.607</b>	<b>1.456</b>
-------------------------	------------------	-------------------	--------------

<b>Totaal Directe kosten excl. installaties+tijdelijk huisvesting</b>	<b>5.012.957</b>	<b>706</b>
---	------------------	------------

Algemene Bouwplaatskosten	15,75%	789.316	111
		5.802.273	

Algemene Kosten	6,00%	348.136	
		6.150.410	

Winst en Risico	2,00%	123.008	
		6.273.418	

<b>Installatiekosten+tijdelijke huisvesting</b>		<b>5.328.650</b>	
---	--	------------------	--

Coördinatievergoeding over installaties+tijdelijk huisvesting	3,00% over:	5.328.650	159.860
			11.761.927

Prijsstijgingen tot start bouw	opgenomen in overige stiko	0	
			11.761.927

Afkoop prijsrisico tijdens bouw	opgenomen in overige stiko	0	
			11.761.927

Bankgarantie	in ABK	0	
			11.761.927

CAR verzekering	0,40%	47.048	
-----------------	-------	--------	--

<b>TOTAAL Bijlage 1</b>	<b>excl. BTW</b>	<b>11.808.975</b>	<b>1.663</b>
-------------------------	------------------	-------------------	--------------



**ONDERBOUWING STICHTINGSKOSTENBEREKENING (Gemeentehuis +uitbreiding)**

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			bouwkosten	
				prijs/eh	subtot	totaal	/ m <sup>2</sup> bvo	opslag %
<b>100</b>	<b>Grondkosten</b>							
110	grondkosten	n.v.t.						
120	notaris							
130	makelaar							
140	kosten bouwrijp maken / woonrijp maken	1 post		5.000	5.000			
150	chemisch grondonderzoek							
160	optiekosten							
170	afsluitprovisie / financiering							
	<i>totaal Grondkosten</i>					<b>5.000</b>	1	0%

<b>200</b>	<b>Bouwkosten</b>							
210	sloopkosten incl. verwijderen bestaande palen	1 post		0	0			
220	bouwkundige kosten	1 post		6.308.917	6.308.917			
230	installatiekosten	1 post		3.423.450	3.423.450			
240	specifieke installatiekosten	1 post		0	0			
241	DuBO (maatregelen n.t.b.)	0 post		813.000	0	alleen nieuwbouw		
242	vaste meubilair (directieleveringen)	1 post		125.000	125.000			
243	stelpost Raadzaal	zie bouwkostenraming						
244	keuken incl. afzuig	1 post		75.000	75.000			
245	planten / groen voorziening (tuinaanleg)	1 post		30.000	30.000			
250	infrastructuur	in bouwkundige kosten						
260	coördinatie technische installaties	in staart bouwkundige kosten						
	<i>totaal Bouwkosten</i>					<b>9.962.367</b>	1.403	100%

<b>300</b>	<b>Honoraria</b>							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	5%		758.876	37.944			
315	projectmanagement	30%		758.876	227.663			
320	architect	klasse: 5 index: 1,094						
	korting t.o.v. SR: 75%	factor: 88%		569.157	500.858			
325	toeslag bij renovatie	0%		569.157	0			
330	constructeur	1 post		94.634	94.634			
340	adviseur installaties	1 post		205.407	205.407			
345	adviseur specifieke installaties	1 post		0	0			
350	adviseur bouwfysica	1 post		5.692	5.692			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	0 post		100.000	0	alleen bij nieuwbouw		
360	bouwkostenmanagement	1 post		45.533	45.533			
370	directievoering	1 post		68.299	68.299			
375	toezichtwerkzaamheden	1 post		124.530	124.530			
380	opmeten en sonderen	1 post		15.000	15.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		1.325.558	39.767			
395	repro en verschotten	7,00% over:		1.365.324	95.573			
	<i>totaal Honoraria</i>					<b>1.460.897</b>	206	15%

<b>400</b>	<b>Leges en aansluitkosten</b>							
410	ruimtelijke orderings wijzigingen	PM						
420	leges en welstand	1e fase	1 post	46.287	46.287			
		2e fase	1 post	0	0			
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	n.v.t.	0	0			
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	0 m <sup>2</sup>	0	0			
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden	PM						
	<i>totaal Leges en aansluitkosten</i>					<b>46.287</b>	7	0%

**ONDERBOUWING STICHTINGSKOSTENBEREKENING (Gemeentehuis +uitbreiding)**

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			bouwkosten	
				prijs/eh	subtot	totaal	/ m²bvo	opslag %
<b>500 Renten</b>								
510	rente grond		1 post	449	449			
520	rente voorbereiding		1 post	65.602	65.602			
530	rente uitvoering		1 post	263.787	263.787			
540	rente leegstand		PM					
	<i>totaal Renten</i>					<b>329.838</b>	46	3%
<b>600 Transactiekosten / representatiekosten</b>								
610	makelaar verhuur		n.v.t.					
620	makelaar verkoop aan belegger		n.v.t.					
630	advertenties en promotie incl. opening		1 post	0	0			
640	notaris e.d.		1 post	0	0			
650	artists impression + brochures		1 post	0	0			
660	frictie- / verhuiskosten / tijdelijk huisvesting		1 post	2.076.608	2.076.608			
	<i>totaal Transactiekosten / representatiekosten</i>					<b>2.076.608</b>	292	21%
<b>700 Interieur</b>								
710	losse inrichting (o.a. meubilair)		7.101 m²bvo	180	1.278.092			
720	inbouwpakket, niet behorend bij bouwkosten		n.v.t.					
730	advieskosten inrichting	10,00% over 710 + 720	10,00% over:	1.278.092	127.809			
	<i>totaal Interieur</i>					<b>1.405.901</b>	198	14%
<b>800 Prijsstijgingen</b>								
810	prijsstijgingen grondkosten	1,50%	van 100 over:	12 maanden	75			
820	prijsstijgingen tot start bouw	1,50%	van 200 over:	12 maanden	149.436			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	1,50%	van 200 over:	18 maanden	114.183			
840	prijsstijgingen honoraria				38.657			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	1,50%	van 400 over:	12 maanden	694			
860	rente prijsstijgingen				10.309			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	1,50%	van 600 over:	12 maanden	31.149			
880	prijsstijgingen interieur	1,50%	van 700 over:	30 maanden	52.721			
	<i>totaal Prijsstijgingen</i>					<b>397.225</b>	56	4%
<b>900 Onvoorzien</b>								
	onvoorziene kosten over posten 200 t/m 800		7% over:	15.679.123	1.097.539			
	<i>totaal Onvoorzien</i>					<b>1.097.539</b>	155	11%
<b>950 Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente</b>								
	<b>bij ontwikkelaar:</b>							
	algemene kosten (AK) over posten 100 t/m 900		n.v.t.					
	winst & risico (W&R) over posten 100 t/m 900 + AK		n.v.t.					
	<b>bij Gemeente:</b>							
	interne kosten		p.m.					
	<i>totaal Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente</i>					<b>0</b>	0	0%
<b>TOTAAL excl. BTW</b>						<b>16.781.662</b>	<b>2.363</b>	<b>168%</b>



Variant : Gemeentehuis, brandweerpost incl. **HALF VERDIEPT** parkeren

kostenraming PvE

**Nieuwbouw gemeentehuis en brandweerpost  
Bergen (NH)**

werknummer **bbn** : 7661 B

datum : 8 oktober 2012

opdrachtgever : Gemeente Bergen (NH)

## PROJECTGEGEVENS

### ALGEMEEN

projectnaam:	<b>Nieuwbouw gemeentehuis en brandweerpost</b> variant: half verdiept parkeren
plaats:	Bergen (NH)
werknummer:	7661
versie:	B
projectfase:	PvE
datum:	8 oktober 2012
opgesteld door:	R. Nieuwenhuijs

### BOUWPARTNERS

opdrachtgever:	Gemeente Bergen (NH)
architect:	n.t.b.
constructeur:	n.t.b.
installatieadviseur:	n.t.b.
bouwfysisch adviseur:	n.t.b.

### INHOUDSOPGAVE

onderbouwing bouwkosten :
- parkeren (half-verdiept)
- gemeentehuis
- brandweerpost
onderbouwing stichtingskosten :
- parkeren (half-verdiept)
- gemeentehuis
- brandweerpost
Total Cost of Ownership - berekening (TCO)
- gemeentehuis
- brandweerpost



## **UITGANGSPUNTEN**

### **GEHANTEERDE GEGEVENS**

Programma van Eisen (definitief concept)    bbn adviseurs    d.d.    7 juni 2012

## **UITGANGSPUNTEN**

Alle bedragen exclusief BTW  
Prijsspeil begroting is september 2012

## VORMANALYSE

HOEVEELHEDEN		VORMFACTOREN		
<b>Parkeren</b>				
<b>Bebouwd oppervlak</b> totaal	2.700 m <sup>2</sup>	<b>2.700 m<sup>2</sup>bbo</b>		
<b>Bruto vloeroppervlak</b> totaal	2.700 m <sup>2</sup>	<b>2.700 m<sup>2</sup>bvo</b>		
<b>Gemeentehuis</b>				
<b>Bebouwd oppervlak</b> totaal	2.700 m <sup>2</sup>	<b>2.700 m<sup>2</sup>bbo</b>	$\frac{\text{Bruto geveloppervlak}}{\text{Bruto vloeroppervlak}} = \frac{3.755}{6.258} =$	0,60
<b>Bruto vloeroppervlak</b> totaal	6.258 m <sup>2</sup>	<b>6.258 m<sup>2</sup>bvo</b>	$\frac{\text{Bruto gevel "open"}}{\text{Bruto geveloppervlak}} = \frac{1.502}{3.755} =$	0,40
<b>Bruto geveloppervlak</b> totaal	3.755 m <sup>2</sup>	<b>3.755 m<sup>2</sup>bgo</b>		
<b>Gevel "open"</b> totaal	1.502 m <sup>2</sup>	<b>1.502 m<sup>2</sup>bgo</b>		
<b>Brandweerpost</b>				
<b>Bebouwd oppervlak</b> totaal	360 m <sup>2</sup>	<b>360 m<sup>2</sup>bbo</b>	$\frac{\text{Bruto geveloppervlak}}{\text{Bruto vloeroppervlak}} = \frac{377}{579} =$	0,65
<b>Bruto vloeroppervlak</b> totaal	579 m <sup>2</sup>	<b>579 m<sup>2</sup>bvo</b>	$\frac{\text{Bruto gevel "open"}}{\text{Bruto geveloppervlak}} = \frac{226}{579} =$	0,39
<b>Bruto geveloppervlak</b> totaal	377 m <sup>2</sup>	<b>377 m<sup>2</sup>bgo</b>		
<b>Gevel "open"</b> totaal	226 m <sup>2</sup>	<b>226 m<sup>2</sup>bgo</b>		

## TOTAALBLAD

Functie	Hoeveelheid			Kosten per eenheid			Kosten
	m <sup>2</sup> bvo	m <sup>2</sup> go	pp	€ / m <sup>2</sup> bvo	€ / m <sup>2</sup> go	€ / pp	
<b>Bouwkosten</b>							
<b>Gemeentehuis + parkeren</b>							
parkeren 1/2 verdiept	2.700 m <sup>2</sup>		100	585		15.802	1.580.236
bovenbouw	6.258 m <sup>2</sup>			1.621			10.145.491
							<b>Sub totaal</b>
							<b>11.725.727</b>
<b>Brandweerpost</b>							
brandweerpost	579 m <sup>2</sup>			1.458			844.538
							<b>Sub totaal</b>
							<b>844.538</b>
<b>Totaal bouwkosten</b>							<b>12.570.265</b>
<b>Stichtingskosten</b>							
		<b>Gemeentehuis + parkeren</b>		<b>Brandweerpost</b>		<b>Totaal</b>	
grondkosten		15.000		5.000		20.000	
bouwkosten		13.117.203		927.406		14.044.609	
honoraria		1.833.475		137.917		1.971.392	
leges en aansluitkosten		322.709		22.912		345.622	
rente		503.325		36.939		540.264	
transactiekosten / representatiekosten		45.000		0		45.000	
interieur		1.239.014		30.708		1.269.722	
prijsstijgingen		997.076		67.273		1.064.349	
onvoorzien		1.264.046		61.158		1.325.204	
interne kosten ontwikkelaar / gemeente		0		0		0	
		<b>19.336.848</b>		<b>1.289.314</b>		<b>20.626.162</b>	
reservering btw (discontabele btw), 2,5%		483.421		32.233		515.654	
<b>Totaal, inclusief btw</b>		<b>19.820.269</b>		<b>1.321.547</b>		<b>21.141.816</b>	

<b>Parkeren</b>		<b>100 p.p.</b>						
Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>00</b>	<b><u>Algemene gegevens</u></b>							
	bebouwd oppervlak	100%	m <sup>2</sup> bvo	<b>2.700</b>	m <sup>2</sup> bbo			
	bruto vloeroppervlakte			<b>2.700</b>	m <sup>2</sup> bvo			
	aantal bouwlagen			<b>1</b>	lagen	excl. bovenbouw		
	aantal parkeerplaatsen			<b>100</b>	p.p.			
<b>05</b>	<b><u>Sloopwerkzaamheden</u></b>							
	opgenomen in overige stichtingskosten							
	<i>totaal</i>	<i>Sloopwerkzaamheden</i>					0	
<b>10</b>	<b><u>Bodemvoorzieningen</u></b>			<b>2.700</b>	m <sup>2</sup> bbo			
	damwanden, tijdelijk		209 m <sup>1</sup>	400		83.600		
	toeslag drukken (beperken geluidoverlast)		p.m.					
	bouwkuip drooghouden, reservering		2.700 m <sup>2</sup>	5		13.500		
	reservering ontgraven, half verdiept	d=2m1	5.940 m <sup>3</sup>	7		41.580		
	toebedeeld naar bovenbouw		-2.700 m <sup>2</sup>	5		-13.500		
	<i>totaal</i>	<i>Bodemvoorzieningen</i>				125.180	46	46
<b>15</b>	<b><u>Heiwerk</u></b>			<b>2.700</b>	m <sup>2</sup> bvo			
	reservering heiwerk		2.700 m <sup>2</sup>	18		48.600		
	<i>totaal</i>	<i>Heiwerk</i>				48.600	18	18
<b>20</b>	<b><u>Fundering t/m vloer (parkeren + b.g.)</u></b>			<b>2.700</b>	m <sup>2</sup> bbo			
	reservering fundering en poeren		2.700 m <sup>2</sup>	25		67.500		
	toebedeeld naar bovenbouw		-1 pos	47.154		-47.154		
	hellingbaan		1 pos	33.750		33.750		
	vloer parkeren i.h.w.g. incl. vlindersen		2.700 m <sup>2</sup>	75		202.500		
	begane grond toebedeeld vanuit bovenbouw		1 pos	121.500		121.500		
	<i>totaal</i>	<i>Fundering t/m vloer (parkeren + b.g.)</i>				378.096	140	140
<b>30</b>	<b><u>Ruwbouw</u></b>			<b>2.700</b>	m <sup>2</sup> bvo			
	kolommen #300mm, h.o.h. 7800mm		44 st	451		20.033		
	prefab balken draagstructuur (balkbodem)		300 m <sup>1</sup>	479		143.550		
	grondkerende wand		285 m <sup>2</sup>	165		47.025		
	toeslag eventueel gebogen	20%	57 m <sup>2</sup>	50		2.850		
	prefab lift / trappen wanden		78 m <sup>2</sup>	175		13.720		
	diverse, dilataties		2.700 m <sup>2</sup>	3		8.100		
	<i>totaal</i>	<i>Ruwbouw</i>				235.278	87	87



**Parkeren**

100 p.p.

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>40</b>	<b><u>Gevelsluiting</u></b>	<b><u>226</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup>bgo</u></b>					
	roosters t.b.v. natuurlijke lucht ventilatie	152	m <sup>2</sup>	250	38.000			
	aansluiting op maaiveld 25%	57	m <sup>2</sup>	125	7.125			
	speedgate	1	pos	22.500	22.500			
	steigerwerk op- en af (huur in ABK)	209	m <sup>2</sup>	16	3.344			
	geveldraggers, thermisch verzinkt	190	m <sup>1</sup>	135	25.650			
	diverse, dilataties	226	m <sup>2</sup>	5	1.129			
	<i>totaal Gevelsluiting</i>					97.748	433	36
<b>50</b>	<b><u>Afbouw</u></b>	<b><u>2.700</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup>bvo</u></b>					
	varkensruggetjes	200	st	40	8.000			
	belijning	2.700	m <sup>2</sup>	5	13.500			
	vloercoating		excl.					
	wanden en kolommen schilderen tot 1,2m1 hoogte	349	m <sup>2</sup>	20	6.978			
	HWC plafond	2.835	m <sup>2</sup>	50	141.750			
	HWC plafond toebedeeld naar bovenbouw	-1	pos	70.875	-70.875			
	liftfronten, rvs	2	st.pl	750	1.500			
	<i>totaal Afbouw</i>					100.853	37	37
<b>55</b>	<b><u>Vaste inrichting</u></b>							
	n.v.t.							
	<i>totaal Vaste inrichting</i>					0		
<b>60</b>	<b><u>Verticale en horizontale ontsluiting</u></b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>lagen</u></b>					
	trap, vlucht / noodtrappenhuis	2	st	17.500	35.000			
	<i>totaal Verticale en horizontale ontsluiting</i>					35.000	35.000	13
<b>70</b>	<b><u>Horizontale afwerkingen</u></b>							
	opgenomen bij bovenbouw							
	<i>totaal Horizontale afwerkingen</i>					0		
<b>80</b>	<b><u>Diversen</u></b>	<b><u>2.700</u></b>	<b><u>m<sup>2</sup>bvo</u></b>					
	algemene werkzaamheden	2.700	m <sup>2</sup>	5	13.500			
	diverse timmer en schilderwerkzaamheden	2.700	m <sup>2</sup>	6	16.200			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. installaties	2.700	m <sup>2</sup>	7	18.900			
	<i>totaal Diversen</i>					48.600	18	18
<b>85</b>	<b><u>Terreininrichting</u></b>							
	opgenomen bij bovenbouw							
	<i>totaal Terreininrichting</i>					0		

**Parkeren**

100 p.p.

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>90</b>	<b><u>Installaties</u></b>							
		<b>2.700</b>						<b>m<sup>2</sup>bvo</b>
	W- installaties, reservering incl. 40% stuwventilatie	2.700	m <sup>2</sup>	20	54.000			
	E- installaties, reservering	2.700	m <sup>2</sup>	50	135.000			
	transport, verticaal	2	st.pl.	9.000	18.000			
	hellingbaan verwarming	1	pos	4.000	4.000			
	elektrische oplader auto / brommer	1	pos	10.000	10.000			
	DuBo maatregelen (n.t.b.)			opgenomen in overige stichtingskosten				
	<i>totaal Installaties</i>					221.000	82	82

**TOTAAL DIRECTE KOSTEN, incl. installaties****1.290.354****478****Totaal Directe kosten excl. installaties****1.069.354****396**

Algemene Bouwplaatskosten	16,41%		175.500		65
				1.244.854	
Algemene Kosten	5,00%		62.243		
				1.307.097	
Winst en Risico	3,00%		39.213		
				1.346.310	
<b>Installatiekosten</b>				<b>221.000</b>	
Coördinatievergoeding over installaties	3,00%	over:	221.000	6.630	
				1.573.940	
Prijsstijgingen tot start bouw		opgenomen in overige stiko		0	
				1.573.940	
Afkoop prijsrisico tijdens bouw		opgenomen in overige stiko		0	
				1.573.940	
Bankgarantie		in ABK		0	
				1.573.940	
CAR verzekering	0,40%			6.296	

**TOTAAL Parkeren****excl. BTW****1.580.236****585**

## Gemeentehuis

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>00</b>	<b><u>Algemene gegevens</u></b>							
	bebouwd oppervlak bruto vloeroppervlakte bruto geveleppervlakte aantal bouwlagen	43% m <sup>2</sup> bvo  60% m <sup>2</sup> bvo		<b>2.700 m<sup>2</sup>bbo</b> <b>6.258 m<sup>2</sup>bvo</b> <b>3.755 m<sup>2</sup>bgo</b> <b>2 lagen</b>	zelfde m <sup>2</sup> bbo als parkeren  excl. parkeren			
<b>05</b>	<b><u>Sloopwerkzaamheden</u></b>							
	opgenomen in overige stichtingskosten							
	<i>totaal Sloopwerkzaamheden</i>					0		
<b>10</b>	<b><u>Bodemvoorzieningen</u></b>			<b>2.700 m<sup>2</sup>bbo</b>				
	toebedeeld vanuit parkeren			2.700 m <sup>2</sup>	5	13.500		
	<i>totaal Bodemvoorzieningen</i>					13.500	5	2
<b>15</b>	<b><u>Heiwerk</u></b>			<b>6.258 m<sup>2</sup>bvo</b>				
	reservering heiwerk			6.258 m <sup>2</sup>	18	112.638		
	<i>totaal Heiwerk</i>					112.638	18	18
<b>20</b>	<b><u>Fundering t/m begane grondvloer</u></b>			<b>2.700 m<sup>2</sup>bbo</b>				
	fundering en poeren toebedeeld vanuit van parkeren			1 pos		47.154		47.154
	begane grondvloer			2.700 m <sup>2</sup>		90		243.000
	toebedeeld naar parkeren			-1 pos		121.500		-121.500
	<i>totaal Fundering t/m begane grondvloer</i>					168.654	62	27
<b>30</b>	<b><u>Ruwbouw</u></b>			<b>6.258 m<sup>2</sup>bvo</b>				
	kolommen #300mm, h.o.h. 7800mm			82 st		451		37.143
	prefab balken draagstructuur			642 m <sup>1</sup>		366		234.902
	prefab binnenspouwblad incl. nok			3.313 m <sup>2</sup>		140		463.802
	toeslag eventueel gebogen	10%		331 m <sup>2</sup>		50		16.564
	prefab lift / trappen wanden			272 m <sup>2</sup>		175		47.600
	verdiepingsvloeren incl. dak			6.258 m <sup>2</sup>		85		531.900
	reservering extra vloerbelasting			750 m <sup>2</sup>		30		22.500
	toeslag verdiepingshoogte 6m1			275 m <sup>2</sup>		125		34.375
	diverse, dilataties			6.258 m <sup>2</sup>		3		18.773
	<i>totaal Ruwbouw</i>					1.407.559	225	225

## Gemeentehuis

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>40</b>	<b><u>Gevelsluiting</u></b>	<b>3.755</b>	<b>m<sup>2</sup>bgo</b>					
	<i>Gevel "open"</i>	40%	1.502 m <sup>2</sup> bgo					
	gevel kozijnen	75%	1.126 m <sup>2</sup>	360	405.495			
	vliesgevel	25%	375 m <sup>2</sup>	450	168.956			
	stelkozijnen		1.502 m <sup>2</sup>	35	52.564			
	hulp staal t.b.v. vliesgevel 15kg/m <sup>2</sup>		375 m <sup>2</sup>	41	15.206			
	entree tourniquet / tochtsluis		1 st	45.000	45.000			
	toeslag zonwering, elektrisch bediend		1 pos	112.600	112.600			
	vensterbanken / onderaansluiting		512 m <sup>1</sup>	35	17.920			
	waterslagen		512 m <sup>1</sup>	45	23.040			
	lateien, thermisch verzinkt		563 m <sup>1</sup>	85	47.871			
	afwerking negge		1.536 m <sup>1</sup>	30	46.079			
	afwerking dagkanten		1.536 m <sup>1</sup>	30	46.079			
	<i>Gevel "gesloten"</i>	60%	2.253 m <sup>2</sup> bgo					
	metselwerk o.g.	70%	1.577 m <sup>2</sup>	125	197.116			
	beplating blind bevestigd o.g.	20%	451 m <sup>2</sup>	150	67.583			
	natuursteen o.g.	10%	225 m <sup>2</sup>	250	56.319			
	aansluiting kelderdek		1 pos	12.500	12.500			
	binnenspouwblad		n.v.t. : prefab; zie ruwbouw					
	<i>Gevel diversen</i>		3.755 m <sup>2</sup> bgo					
	steigerwerk op- en af (huur in ABK)		3.755 m <sup>2</sup>	14	52.564			
	gevel dragers, thermisch verzinkt		135 m <sup>1</sup>	135	18.225			
	architectuur / accenten, n.t.b.		3.755 m <sup>2</sup>	10	37.546			
	gevel opschift		1 pos	20.000	20.000			
	diverse, dilataties		3.755 m <sup>2</sup>	5	18.773			
	<i>totaal Gevelsluiting</i>				1.461.436		389	234
<b>50</b>	<b><u>Afbouw</u></b>	<b>6.258</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>					
	<b><i>afbouwpakket</i></b>							
	plafonds							
	- verlaagd, luxe		712 m <sup>2</sup>	125	89.000			
	- systeem		3.854 m <sup>2</sup>	30	115.620			
	- systeem, hygiene		173 m <sup>2</sup>	40	6.920			
	- HWC plafond		159 m <sup>2</sup>	50	7.950			
	vloer							
	- zandcementvloer		4.898 m <sup>2</sup>	12	58.776			
	- project tapijt		2.544 m <sup>2</sup>	30	76.307			
	- tapijt, luxe		326 m <sup>2</sup>	50	16.300			
	- tegel, € 80,-- / m <sup>2</sup>		922 m <sup>2</sup>	80	73.793			
	- tegel, € 140,-- / m <sup>2</sup>		279 m <sup>2</sup>	140	39.060			
	- marmoleum incl. egalisatie		608 m <sup>2</sup>	30	18.240			
	- onafgewerkt		219 m <sup>2</sup>	55	12.045			
	- plinten		1.564 m <sup>1</sup>	20	31.288			
	wand afwerking							
	- sigma scan incl. schilder incl. bi.sp.blad		2.941 m <sup>2</sup>	24	70.589			
	- tegelwerk		290 m <sup>2</sup>	60	17.400			
	deur- en kozijn (t.b.v. kzst / betonnen wanden)							
	- enkel incl. kozijn, schilder en h&s		63 st	950	59.448			
	- dubbel incl. kozijn, schilder en h&s		16 st	1.600	25.031			
	- puien		156 m <sup>2</sup>	450	70.399			

## Gemeentehuis

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>overige</b>								
	stelpost, indeling (open en gesloten) flexibel	1	st.pt	250.300	250.300			
	indeling kalkzandsteen incl. 2 x stuc	626	m <sup>2</sup>	85	53.190			
	brandcompartimentering, incl. bw deuren- en puien	6.258	m <sup>2</sup> bvo	15	93.865			
	daglicht aftimmering	1	pos	12.500	12.500			
	verschil in plafond hoogte, koof aftimmering	6.258	m <sup>2</sup> bvo	2	12.515			
	vide aftimmering	6.258	m <sup>2</sup> bvo	2	12.515			
	lifffronten, rvs	6	st.pl	750	4.500			
	traforuimte	1	pos	20.000	20.000			
	HWC plafond toebedeeld vanuit parkeren	1	pos	70.875	70.875			
	<i>totaal Afbouw</i>					1.318.426	211	211
<b>55</b>	<b><u>Vaste inrichting</u></b>		<b><u>6.258 m<sup>2</sup>bvo</u></b>					
	pantry's en werkkasten	6.258	m <sup>2</sup>	5	31.288			
	NUTS- E-verdeel- en patchkasten	6.258	m <sup>2</sup>	3	18.773			
	vouwwand	zie : afbouw (post indeling)						
	verduistering	opgenomen in overige stiko						
	receptiebalie	opgenomen in overige stiko						
	front office balies	opgenomen in overige stiko						
	publieksgarderobe	opgenomen in overige stiko						
	overige garderobes	opgenomen in overige stiko						
	lockers	opgenomen in overige stiko						
	bewegwijzering	6.258	m <sup>2</sup>	4	25.031			
	publicatieborden	opgenomen in overige stiko						
	plantenbakken	opgenomen in overige stiko						
	meubilair (los)	opgenomen in overige stiko						
	PC internet zuilen	opgenomen in overige stiko						
	stelpost Raadzaal	1	st.pst	250.000	250.000			
	keuken installatie	opgenomen in overige stiko						
	CWI, UWV office	n.v.t.						
	rookcabine	n.v.t.						
	<i>totaal Vaste inrichting</i>					325.092	52	52
<b>60</b>	<b><u>Verticale en horizontale ontsluiting</u></b>		<b><u>2 lagen</u></b>					
	trap, luxe	1	pos	100.000	100.000			
	trap, vlucht / noodtrappenhuis	4	st	17.500	70.000			
	<i>totaal Verticale en horizontale ontsluiting</i>					170.000	85.000	27
<b>70</b>	<b><u>Horizontale afwerkingen</u></b>		<b><u>2.700 m<sup>2</sup></u></b>					
	dakbedekking incl. isolatie en afschot	2.450	m <sup>2</sup>	38	93.100			
	glazen dak incl. staalconstructie	250	m <sup>2</sup>	481	120.250			
	reservering dakterras	175	m <sup>2</sup>	110	19.250			
	reservering balustraden	40	m <sup>1</sup>	300	12.000			
	dakrand incl. afdekker	180	m <sup>1</sup>	140	25.200			
	lift doorloop incl. hijsbalk, compleet	1	pos	12.500	12.500			
	dakrand beveiliging	180	m <sup>1</sup>	25	4.500			
	buitenplafonds, o.a. entree, overstekken	125	m <sup>2</sup>	140	17.500			
	hwa, spuwers en noodoverstort	2.700	m <sup>2</sup>	7	18.900			
	<i>totaal Horizontale afwerkingen</i>					323.200	120	52

## Gemeentehuis

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>80</b>	<b><u>Diversen</u></b>	<b>6.258</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>					
	algemene werkzaamheden	6.258	m <sup>2</sup>	4	25.031			
	diverse timmer en schilderwerkzaamheden	6.258	m <sup>2</sup>	5	31.288			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. installaties	6.258	m <sup>2</sup>	6	37.546			
	<i>totaal Diversen</i>					93.865	15	15
<b>85</b>	<b><u>Terreininrichting</u></b>	<b>1</b>	<b>pos</b>					
	entree, natuursteen o.g.	75	m <sup>2</sup>	175	13.125			
	toeslag trap	1	pos	7.500	7.500			
	miva hellingbaan t.p.v. entree	1	pos	10.000	10.000			
	stallen rijwielen en bromfietsen	159	m <sup>2</sup>	300	47.700			
	planten / groen voorzieningen	opgenomen in overige stiko						
	parkeren op terrein	1	pos	17.500	17.500			
	<i>totaal Terreininrichting</i>					95.825	95.825	15
<b>90</b>	<b><u>Installaties</u></b>	<b>6.258</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>					
	W- installaties, reservering	6.258	m <sup>2</sup>	300	1.877.294			
	E- installaties, reservering	6.258	m <sup>2</sup>	140	876.070			
	transport, verticaal	6.258	m <sup>2</sup>	18	112.638			
	DuBo maatregelen (n.t.b.)	opgenomen in overige stichtingskosten						
	gevelwasinstallatie, reservering	n.v.t.						
	specifieke installaties :							
	klimaatplafond (t.p.v. balies)	200	m <sup>2</sup>	125	25.000			
	specifieke klimaat behandeling	150	m <sup>2</sup>	150	22.500			
	data- en communicatie	4.693	m <sup>2</sup>	30	140.797			
	beveiliging en beheer systemeem	6.258	m <sup>2</sup>	5	31.288			
	toegangscontrole	6.258	m <sup>2</sup>	5	31.288			
	discussie installatie	1	pos	25.000	25.000			
	projectie en presentatie mogelijkheden	1	pos	25.000	25.000			
	noodstroom	1	pos	25.000	25.000			
	<i>totaal Installaties</i>					3.191.875	510	510
<b>TOTAAL DIRECTE KOSTEN, incl. installaties</b>						<b>8.682.070</b>	<b>1.387</b>	
<b>Totaal Directe kosten excl. installaties</b>						<b>5.490.195</b>	<b>877</b>	
Algemene Bouwplaatskosten		14,82%			813.494			130
						6.303.689		
Algemene Kosten		5,00%			315.184			
						6.618.873		
Winst en Risico		3,00%			198.566			
						6.817.439		
<b>Installatiekosten</b>						<b>3.191.875</b>		
Coördinatievergoeding over installaties		3,00%	over:	3.191.875	95.756			
						10.105.071		

### Gemeentehuis

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
	Prijsstijgingen tot start bouw		opgenomen in overige stiko		0	10.105.071		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw		opgenomen in overige stiko		0	10.105.071		
	Bankgarantie		in ABK		0	10.105.071		
	CAR verzekering	0,40%			40.420			
<b>TOTAAL Gemeentehuis</b>			<b>excl. BTW</b>			<b>10.145.491</b>		<b>1.621</b>

## Brandweerpost

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>00</b>	<b><u>Algemene gegevens</u></b>							
	bebouwd oppervlak	62%	m <sup>2</sup> bvo	<b>360</b>	m <sup>2</sup> bbo			
	bruto vloeroppervlakte			<b>579</b>	m <sup>2</sup> bvo			
	bruto geveleppervlakte	65%	m <sup>2</sup> bvo	<b>377</b>	m <sup>2</sup> bgo			
<b>05</b>	<b><u>Sloopwerkzaamheden</u></b>							
	opgenomen in overige stichtingskosten							
	<i>totaal</i>	<i>Sloopwerkzaamheden</i>				0		
<b>10</b>	<b><u>Bodemvoorzieningen</u></b>			<b>360</b>	<b>m<sup>2</sup>bbo</b>			
	reservering ontgraven		360 m <sup>2</sup>	6		2.160		
	schoonzand t.b.v. kruipruimte		210 m <sup>2</sup>	6		1.260		
	<i>totaal</i>	<i>Bodemvoorzieningen</i>				3.420	10	6
<b>15</b>	<b><u>Heiwerk</u></b>			<b>579</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>			
	reservering heiwerk		579 m <sup>2</sup>	24		13.905		
	<i>totaal</i>	<i>Heiwerk</i>				13.905	24	24
<b>20</b>	<b><u>Fundering t/m begane grondvloer</u></b>			<b>360</b>	<b>m<sup>2</sup>bbo</b>			
	reservering fundering en poeren		360 m <sup>2</sup>	23		8.280		
	begane grondvloer		360 m <sup>2</sup>	65		23.400		
	toeslag remise / stallingsruimte		150 m <sup>2</sup>	20		3.000		
	smeerput		n.v.t.					
	<i>totaal</i>	<i>Fundering t/m begane grondvloer</i>				34.680	96	60
<b>30</b>	<b><u>Ruwbouw</u></b>			<b>579</b>	<b>m<sup>2</sup>bvo</b>			
	kolommen #300mm, h.o.h. 7200mm		8 st	451		3.739		
	staalconstructie t.b.v. stallingsruimte		150 m <sup>2</sup>	83		12.474		
	prefab balken draagstructuur		60 m <sup>1</sup>	366		21.828		
	prefab lift / trappen wanden		180 m <sup>2</sup>	175		31.500		
	verdiepingsvloeren incl. dak		429 m <sup>2</sup>	85		36.498		
	dak, stallingsruimte	stalen dakplaat	150 m <sup>2</sup>	30		4.500		
	diverse, dilataties		579 m <sup>2</sup>	5		2.897		
	<i>totaal</i>	<i>Ruwbouw</i>				113.436	196	196



## Brandweerpost

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>40</b>	<b><u>Gevelsluiting</u></b>			<b><u>377 m<sup>2</sup>bgo</u></b>				
	Gevel "open"		60%	226 m <sup>2</sup> bgo				
	gevel kozijnen	75%		158 m <sup>2</sup>	340	53.878		
	overheaddeuren, elektrisch		ca. 4m x 5m	3 st	5.500	16.500		
	stelkozijnen			158 m <sup>2</sup>	40	6.339		
	hulp staal t.b.v. overheaddeur			3 st	750	2.250		
	tochtsluis			1 st	10.000	10.000		
	toeslag zonwering			1 pos	11.900	11.900		
	vensterbanken (schuine afwerking)			72 m <sup>1</sup>	35	2.521		
	waterslagen, incl. eventueel. anti-dreun			72 m <sup>1</sup>	100	7.203		
	lateien, thermisch verzinkt			79 m <sup>1</sup>	85	6.735		
	afwerking negge			216 m <sup>1</sup>	30	6.483		
	afwerking dagkanten			216 m <sup>1</sup>	30	6.483		
	Gevel "gesloten"		40%	151 m <sup>2</sup> bgo				
	metselwerk o.g.	50%		75 m <sup>2</sup>	125	9.415		
	stalen beplating	50%		75 m <sup>2</sup>	80	6.026		
	binnenspouwblad			133 m <sup>2</sup>	80	10.634		
	Gevel diversen			377 m <sup>2</sup> bgo				
	steigerwerk op- en af (huur in ABK)			377 m <sup>2</sup>	12	4.519		
	gevel dragers, thermisch verzinkt		n.v.t.					
	architectuur / accenten, n.t.b.			377 m <sup>2</sup>	5	1.883		
	gevel opschift			1 pos	5.000	5.000		
	diverse, dilataties			377 m <sup>2</sup>	3	1.130		
	<i>totaal</i>	<i>Gevelsluiting</i>				168.897	448	292

## 50 Afbouw 579 m<sup>2</sup>bvo

### afbouwpakket

plafonds			
- verlaagd, luxe	10 m <sup>2</sup>	125	1.250
- systeem	209 m <sup>2</sup>	30	6.285
- systeem, hygiene	97 m <sup>2</sup>	40	3.880
- HWC (tbv akoestiek)	41 m <sup>2</sup>	40	1.644
vloer			
- zandcementvloer	316 m <sup>2</sup>	12	3.798
- project tapijt	70 m <sup>2</sup>	30	2.086
- tegel, € 80,-- / m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>	80	5.678
- tegel, € 140,-- / m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	140	1.400
- marmoleum incl. egalisatie	166 m <sup>2</sup>	30	4.980
- onafgewerkt (gevlinderd)	164 m <sup>2</sup>	55	9.042
- plinten	145 m <sup>1</sup>	6	869
wand afwerking			
- sigma scan incl. schilder	43 m <sup>2</sup>	24	1.038
- tegelwerk	170 m <sup>2</sup>	60	10.200
- schoonwerk kalkzandsteen	35 m <sup>2</sup>		
deur- en kozijn			
- enkel incl. kozijn, schilder en h&s	17 st	950	15.726
- dubbel incl. kozijn, schilder en h&s	4 st	1.600	6.622
- puien	8 m <sup>2</sup>	450	3.600

## Brandweerpost

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>overige</b>								
	stelpost, indeling (open en gesloten)	1	st.pt	34.800	34.800			
	indeling kalkzandsteen incl. 2 x stuc	58	m <sup>2</sup>	85	4.925			
	brandcompartimentering, incl. bw deuren- en puien	579	m <sup>2</sup>	4	2.318			
	verschil in plafond hoogte, koof aftimmering	579	m <sup>2</sup> bvo	2	1.159			
	liftfronten, rvs		n.v.t.					
	<i>totaal Afbouw</i>					121.299	209	209
<b>55</b>	<b><u>Vaste inrichting</u></b>		<b><u>579 m<sup>2</sup>bvo</u></b>					
	pantry's en werkkasten	579	m <sup>2</sup>	5	2.897			
	NUTS- E-verdeel- en patchkasten	579	m <sup>2</sup>	3	1.738			
	verduistering		opgenomen in overige stiko					
	receptiebalie		opgenomen in overige stiko					
	garderobes		opgenomen in overige stiko					
	bewegwijzering	579	m <sup>2</sup>	3	1.738			
	publicatieborden		opgenomen in overige stiko					
	plantenbakken		opgenomen in overige stiko					
	meubilair		opgenomen in overige stiko					
	rookcabine		n.v.t.					
	<i>totaal Vaste inrichting</i>					6.373	11	11
<b>60</b>	<b><u>Verticale en horizontale ontsluiting</u></b>		<b><u>2 lagen</u></b>					
	trap, vlucht / noodtrappenhuis	1	laag	10.000	10.000			
	<i>totaal Verticale en horizontale ontsluiting</i>					10.000	5.000	17
<b>70</b>	<b><u>Horizontale afwerkingen</u></b>		<b><u>360 m<sup>2</sup></u></b>					
	dakbedekking incl. isolatie en afschot	360	m <sup>2</sup>	38	13.680			
	dakrand incl. afdekker	80	m <sup>1</sup>	85	6.800			
	dakrand beveiliging	80	m <sup>1</sup>	25	2.000			
	buitenplafonds, o.a. entree, overstekken	5	m <sup>2</sup>	140	700			
	hwa, spuwers en noodoverstort	360	m <sup>2</sup>	7	2.520			
	<i>totaal Horizontale afwerkingen</i>					25.700	71	44
<b>80</b>	<b><u>Diversen</u></b>		<b><u>579 m<sup>2</sup>bvo</u></b>					
	algemene werkzaamheden	579	m <sup>2</sup>	2	1.159			
	diverse timmer en schilderwerkzaamheden	579	m <sup>2</sup>	3	1.738			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. installaties	579	m <sup>2</sup>	7	4.056			
	<i>totaal Diversen</i>					6.953	12	12
<b>85</b>	<b><u>Terreininrichting</u></b>		<b><u>1 pos</u></b>					
	entree	1	pos	1.250	1.250			
	miva hellingbaan t.p.v. entree		incl.					
	planten / groen voorzieningen		P.M.					
	parkeren op terrein zwaar verkeer	1	pos	22.500	22.500			
	<i>totaal Terreininrichting</i>					23.750	23.750	41

## Brandweerpost

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m <sup>2</sup> bvo
<b>90</b>	<b><u>Installaties</u></b>							
		<b>579 m<sup>2</sup></b>						
	W- installaties, reservering	579 m <sup>2</sup>		200	115.879			
	E- installaties, reservering	579 m <sup>2</sup>		110	63.733			
	transport, verticaal		n.v.t.					
	DuBo maatregelen (n.t.b.)			opgenomen in overige stichtingskosten				
	gevelwasinstallatie, reservering		n.v.t.					
	specifieke installaties :							
	data- en communicatie	429 m <sup>2</sup>		30	12.882			
	projectie en presentatie mogelijkheden			opgenomen in overige stichtingskosten				
	noodstroom	1 pos		15.000	15.000			
	<i>totaal Installaties</i>					207.494	358	358
<b>TOTAAL DIRECTE KOSTEN, incl. installaties</b>						<b>735.907</b>	<b>1.270</b>	
<b>Totaal Directe kosten excl. installaties</b>						<b>528.413</b>	<b>912</b>	
	Algemene Bouwplaatskosten		9,87%		52.145			90
						580.558		
	Algemene Kosten		5,00%		29.028			
						609.586		
	Winst en Risico		3,00%		18.288			
						627.874		
	<b>Installatiekosten</b>					<b>207.494</b>		
	Coördinatievergoeding over installaties		3,00% over:	207.494	6.225			
						841.593		
	Prijsstijgingen tot start bouw		PM		0			
						841.593		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw		PM		0			
						841.593		
	Bankgarantie		in ABK		0			
						841.593		
	CAR verzekering		0,35%		2.946			
<b>TOTAAL Brandweerpost</b>						<b>844.538</b>	<b>1.458</b>	
<b>excl. BTW</b>								

**ONDERBOUWING STICHTINGSKOSTENBEREKENING (Gemeentehuis + parkeren)**

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			bouwkosten / m <sup>2</sup> bvo opslag %
				prijs/eh	subtot	totaal	

**100 Grondkosten**

110	grondkosten	n.v.t.					
120	notaris						
130	makelaar						
140	kosten bouwrijp maken / woonrijp maken	1 post		15.000	15.000		
150	chemisch grondonderzoek						
160	optiekosten						
170	afsluitprovisie / financiering						
	<i>totaal Grondkosten</i>					<b>15.000</b>	2 0%

**200 Bouwkosten**

210	sloopkosten incl. verwijderen bestaande palen	1 post		147.982	147.982		
220	bouwkundige kosten	1 post		8.312.852	8.312.852		
230	installatiekosten	1 post		3.087.002	3.087.002		
240	specifieke installatiekosten	1 post		325.873	325.873		
241	DuBO (maatregelen n.t.b.)	6.258 m <sup>2</sup>		130	813.494		
242	vaste meubilair (directieleveringen)	1 post		125.000	125.000		
243	stelpost Raadzaal	zie bouwkostenraming					
244	keuken incl. afzuig	1 post		75.000	75.000		
245	planten / groen voorziening (tuinaanleg)	1 post		30.000	30.000		
250	infrastructuur (ontsl park+ onsl terrein + loopbrug)	1 post		200.000	200.000		
260	coördinatie technische installaties in staart bouwkundige kosten						
	<i>totaal Bouwkosten</i>					<b>13.117.203</b>	2.146 100%

**300 Honoraria**

310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	5%		902.406	45.120		
315	projectmanagement	30%		902.406	270.722		
320	architect	klasse: 5 index: 1,094 korting t.o.v. SR: 75% factor: 88%		676.805	595.588		
325	toeslag bij renovatie	0%		676.805	0		
330	constructeur	1 post		124.693	124.693		
340	adviseur installaties	1 post		185.220	185.220		
345	adviseur specifieke installaties	1 post		21.182	21.182		
350	adviseur bouwfysica	1 post		6.768	6.768		
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1 post		100.000	100.000		
360	bouwkostenmanagement	1 post		54.144	54.144		
370	directievoering	1 post		81.217	81.217		
375	toezichtwerkzaamheden	1 post		163.965	163.965		
380	opmeten en sonderen	1 post		15.000	15.000		
390	overige adviseurs	3,00% over:		1.663.619	49.909		
395	repro en verschotten	7,00% over:		1.713.528	119.947		
	<i>totaal Honoraria</i>					<b>1.833.475</b>	300 14%

**400 Leges en aansluitkosten**

410	ruimtelijke ordenings wijzigingen	30%	1 post	62.439	62.439		
420	leges en welstand	1e fase	1 post	208.130	208.130		
		2e fase	1 post	0	0		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	6.111 m <sup>2</sup> bvo	6	36.666		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	2.579 m <sup>2</sup>	6	15.474		
	<i>totaal Leges en aansluitkosten</i>					<b>322.709</b>	53 2%

**ONDERBOUWING STICHTINGSKOSTENBEREKENING (Gemeentehuis + parkeren)**

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			bouwkosten	
				prijs/eh	subtot	totaal	/ m <sup>2</sup> bvo	opslag %
<b>500 Renten</b>								
510	rente grond		1 post	2.511	2.511			
520	rente voorbereiding		1 post	153.491	153.491			
530	rente uitvoering		1 post	347.322	347.322			
540	rente leegstand		n.v.t.					
	<i>totaal Renten</i>					<b>503.325</b>	82	4%
<b>600 Transactiekosten / representatiekosten</b>								
610	makelaar verhuur		n.v.t.					
620	makelaar verkoop aan belegger		n.v.t.					
630	advertenties en promotie incl. opening		1 post	15.000	15.000			
640	notaris e.d.		1 post	0	0			
650	artists impression + brochures		1 post	0	0			
660	frictie- / verhuiskosten		1 post	30.000	30.000			
	<i>totaal Transactiekosten / representatiekosten</i>					<b>45.000</b>	7	0%
<b>700 Interieur</b>								
710	losse inrichting (o.a. meubilair)		6.258 m <sup>2</sup> bvo	180	1.126.376			
720	inbouwpakket, niet behorend bij bouwkosten		n.v.t.					
730	advieskosten inrichting	10,00% over 710 + 720	10,00% over:	1.126.376	112.638			
	<i>totaal Interieur</i>					<b>1.239.014</b>	203	9%
<b>800 Prijsstijgingen</b>								
810	prijsstijgingen grondkosten	1,50%	van 100 over:	36 maanden	685			
820	prijsstijgingen tot start bouw	1,50%	van 200 over:	36 maanden	599.173			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	1,50%	van 200 over:	18 maanden	154.886			
840	prijsstijgingen honoraria				105.400			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	1,50%	van 400 over:	36 maanden	14.741			
860	rente prijsstijgingen				36.502			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	1,50%	van 600 over:	36 maanden	2.056			
880	prijsstijgingen interieur	1,50%	van 700 over:	54 maanden	83.633			
	<i>totaal Prijsstijgingen</i>					<b>997.076</b>	163	8%
<b>900 Onvoorzien</b>								
	onvoorzien kosten over posten 200 t/m 800		7% over:	18.057.802	1.264.046			
	<i>totaal Onvoorzien</i>					<b>1.264.046</b>	207	10%
<b>950 Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente</b>								
<b>bij ontwikkelaar:</b>								
	algemene kosten (AK) over posten 100 t/m 900		n.v.t.					
	winst & risico (W&R) over posten 100 t/m 900 + AK		n.v.t.					
<b>bij Gemeente:</b>								
	interne kosten		excl.					
	<i>totaal Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente</i>					<b>0</b>	0	0%
<b>TOTAAL excl. BTW</b>						<b>19.336.848</b>	<b>3.164</b>	<b>147%</b>

# Kwalitatieve vergelijking

	Scenario 1 <i>Hergebruik + nieuwbouw (gefaseerd)</i>	Scenario 2 <i>Hergebruik + nieuwbouw</i>	Scenario 3 <i>Volledig nieuwbouw (gefaseerd)</i>	Scenario 4 <i>Volledig nieuwbouw</i>	Scenario 0 <i>Voortzetting huidige situatie</i>
<b>Duurzaamheid</b>					
Materiaalgebruik	Deels bepaald door bestaande situatie	Deels bepaald door bestaande situatie	Duurzame keuzemogelijkheden	Duurzame keuzemogelijkheden	Bepaald door bestaande situatie
Energiegebruik	Energiebesparende maatregelen mogelijk niet optimaal te implementeren	Energiebesparende maatregelen mogelijk niet optimaal te implementeren	Energiebesparende maatregelen optimaal in te passen	Energiebesparende maatregelen optimaal in te passen	Niveau onder nieuwbouwniveau
Flexibiliteit / herbestemming	Mogelijkheden voor functiewijzigingen mogelijk niet optimaal	Mogelijkheden voor functiewijzigingen mogelijk niet optimaal	Optimaal af te stemmen op mogelijke functiewijzigingen in de toekomst	Optimaal af te stemmen op mogelijke functiewijzigingen in de toekomst	Mogelijkheden voor functiewijzigingen mogelijk niet optimaal
Hergebruik	Over ca. 20 jaar grondige renovatie vereist van het hergebruikte bouwdeel Hergebruik bestaande constructie	Over ca. 20 jaar grondige renovatie vereist van het hergebruikte bouwdeel Hergebruik bestaande constructie	Grondige renovatie vereist over ca. 40 jaar Sloop bestaand gebouw	Grondige renovatie vereist over ca. 40 jaar Sloop bestaand gebouw	Over ca. 20 jaar grondige renovatie vereist van het hergebruikte bouwdeel Renovatie bestaand gebouw
<b>Ontwerp / inhoudelijk</b>					
Flexibiliteit	Aanpassingsmogelijkheden n.a.v. wijzigingen in het werkproces / functie beperkt door bestaande constructie	Aanpassingsmogelijkheden n.a.v. wijzigingen in het werkproces / functie beperkt door bestaande constructie	Optimale ontwerp mogelijkheden om indelingsvrijheid te waarborgen	Optimale ontwerp mogelijkheden om indelingsvrijheid te waarborgen	Aanpassingsmogelijkheden n.a.v. wijzigingen in het werkproces / functie beperkt door bestaande constructie
Indeling	FNO/BVO verhouding niet optimaal vanwege bestaande situatie; mogelijk beperkingen door fasering	FNO/BVO verhouding niet optimaal vanwege bestaande situatie	Optimale FNO/BVO verhouding mogelijk; mogelijk beperkingen door fasering	Optimale FNO/BVO verhouding mogelijk	FNO/BVO verhouding niet optimaal vanwege bestaande situatie
Binnenklimaat	Deels nieuwbouwniveau, deels beperkt door bestaande situatie	Deels nieuwbouwniveau, deels beperkt door bestaande situatie	Nieuwbouwniveau	Nieuwbouwniveau	Beperkt door bestaande situatie, bij huidig investeringsniveau net voldoende
Logistiek	Mogelijkheden routing beperkt door bestaande situatie; mogelijk beperkingen door fasering	Mogelijkheden routing beperkt door bestaande situatie	Volledige ontwerp vrijheid; mogelijk beperkingen door fasering	Volledige ontwerp vrijheid	Mogelijkheden routing beperkt door bestaande situatie
Planologisch	Inpassing in omgeving bepaald door bestaande situatie	Inpassing in omgeving bepaald door bestaande situatie	Optimale ontwerp mogelijkheden om een goed inpassing in de omgeving te waarborgen	Optimale ontwerp mogelijkheden om een goed inpassing in de omgeving te waarborgen	Bepaald door bestaande situatie; onderdeel van kantoren omgeving
Uitstraling	Afhankelijk van bestaande situatie	Afhankelijk van bestaande situatie	Volledige ontwerp vrijheid	Volledige ontwerp vrijheid	Afhankelijk van bestaande situatie
Parkeren	Op kavel, dit vraagt om extra ruimte	Op kavel, dit vraagt om extra ruimte	Mogelijkheden voor een parkeerkelder	Mogelijkheden voor een parkeerkelder	Zoals huidig, ruimte is beperkt
Restwaarde	Beperkt door deels hergebruik van het bestaande gebouw.	Beperkt door deels hergebruik van het bestaande gebouw.	Door ontwerp mogelijkheden en geheel nieuwbouw relatief hoog	Door ontwerp mogelijkheden en geheel nieuwbouw relatief hoog	Hergebruik van een verouderd gebouw. Mogelijkheden op het gebied van installaties nu al beperkt.
<b>Procesmatig</b>					
Functioneren organisatie	Gemeentelijke organisatie nog geruime tijd verspreid over meerdere locaties	Gemeentelijke organisatie op korte termijn herenigd op één locatie	Gemeentelijke organisatie nog geruime tijd verspreid over meerdere locaties	Gemeentelijke organisatie op korte termijn herenigd op één locatie	Gemeentelijk organisatie blijft verspreid over meerdere locaties
Besluitvorming	Fasering vermindert druk op de besluitvorming	Regulier proces besluitvorming	Fasering vermindert druk op de besluitvorming	Regulier proces besluitvorming	Vereiste besluitvorming is gering
Planologisch	Bestemmingsplanwijziging is niet direct vereist	Bestemmingsplanwijziging direct vereist	Bestemmingsplanwijziging direct vereist	Bestemmingsplanwijziging direct vereist	Bestemmingsplanwijziging is niet vereist (Elkshove)
Financiering	Mogelijke voordelen door gespreide financiering	Reguliere planning financiering	Mogelijke voordelen door gespreide financiering	Reguliere planning financiering	Investerings in verhouding gering
Veiligheid	Gedurende realisatie fase 2 moet de bouwlogistiek afgestemd worden met de brandweer	Geen faseringsrisico's	Gedurende realisatie fase 2 moet de bouwlogistiek afgestemd worden met de brandweer	Geen faseringsrisico's	
Overlast	Overlast / veiligheidsrisico's voor gebruikers Elkshove door uitvoering fase 2 Door fasering twee maal bouwoverlast in de buurt	Geen faseringsrisico's Geen extra bouwoverlast	Overlast / veiligheidsrisico's voor gebruikers Elkshove door uitvoering fase 2 Door fasering twee maal bouwoverlast in de buurt	Geen faseringsrisico's Geen extra bouwoverlast	
Uitvoeringsrisico's	Mogelijk verborgen bouwkundige gebreken in bestaande situatie	Mogelijk verborgen bouwkundige gebreken in bestaande situatie	De normale risico's die gepaard gaan met nieuwbouw	De normale risico's die gepaard gaan met nieuwbouw	Mogelijk verborgen bouwkundige gebreken in bestaande situatie

## Legenda

- Beter dan geel en rood
- Beter dan rood, slechter dan groen
- Slechter dan groen en geel
- Niet vergelijkbaar