

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 m² bvo. Dat is ca. 800 m² 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.

UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

bn adviseurs:

PvE "nieuwbouw gemeentehuis, parkeergarage en brandwerruimte 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 ² bvo	m ² go	pp	€ / m ² bvo	€ / m ² go	€ / pp	
Bouwkosten							
Gemeentehuis JL4 renoveren							
renovatie	5.350 m ²			1.312			7.017.629
				Sub totaal			7.017.629
Uitbreiding JL4							
nieuwbouw	1.751 m ²			1.551			2.714.738
				Sub totaal			2.714.738
Totaal bouwkosten							9.732.367 A
Tijdelijke huisvesting en terreininrichting							2.076.608 B
Stichtingskosten							
							Totaal
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
Totaal stichtingskosten							16.551.662
reservering btw (discontabele btw), 2,5%							413.792
Totaal, inclusief btw							16.965.453
bijomende kosten excl. BTW							4.742.687

Bijlage 1 VOLLEDIGE HERGEBRUIK JL4 + NIEUWBOUW 1.450 M² conform PvE

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen	
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m ² bvo
00	<u>Algemene gegevens</u>							
	<u>Hergebruik</u>							
	bebouwd oppervlak				1.338 m²bbo			
	aanname: aantal verdiepingen:	4,0						
	bruto vloeroppervlakte				5.350 m²bvo			
	aanname gevelfactor:	0,6 m ² bgo/m ² bvo						
	bruto geveloppervlakte				2.945 m²bgo			
	<u>Aanbouw JL4</u>							
	bebouwd oppervlak				584 m²bbo			
	aanname: aantal verdiepingen:	3,0						
	bruto vloeroppervlakte							
	frontoffice	588,0 m ² fno			815 m ² bvo			
	raads- en vergaderruimte	479,0 m ² fno			664 m ² bvo			
	bedrijfsrestaurant	196,5 m ² fno			272 m ² bvo			
	bruto vloeroppervlakte				1.751 m²bvo			
	aanname gevelfactor:	0,5 m ² bgo/m ² bvo						
	bruto geveloppervlakte				875 m²bgo			
	<u>Totaal</u>							
	bebouwd oppervlak				1.921 m²bbo			
	aanname: aantal verdiepingen:	3,7						
	bruto vloeroppervlakte				7.101 m²bvo			
	aanname gevelfactor:	0,5 m ² bgo/m ² bvo						
	bruto geveloppervlakte				3.820 m²bgo			
A	<u>Hergebruik</u>				5.350 m²bvo			
	extra isoleren beg.gr.vl.	1.338 m ² bbo		35	46.813			
	volledig kaalslag, incl. installaties	5.350 m ² bvo		75	401.250			
	vervangen gevelkozijnen	651 m ²		500	325.500			
	vervangen gevelpuien	292 m ²		500	145.965			
	vervangen van het buitenblad	2.002 m ²		210	420.477			
	afbouw	5.350 m ² bvo		275	1.471.250			
	vaste inrichting	5.350 m ² bvo		45	240.800			
	diverse	5.350 m ² bvo		20	107.000			
	vernieuwen dakbed.+iso. Rc=4,0+ophogen dakrand	1.338 m ²		150	200.625			
	verzwaren nuts aansluitingen	1 po		70.000	70.000			
	installatie <i>W en E</i>	5.350 m ² bvo		475	2.541.250			
	lift	1 pst		55.000	55.000			
	<i>totaal Hergebruik</i>					6.025.929	1.126	849
B	<u>Aanbouw JL4</u>				1.751 m²bvo			
	bodemvoorziening	584 m ² bbo		15	8.753			
	fundering t/m beg.gr.vl	584 m ² bbo		130	75.900			
	ruwbouw	1.751 m ² bvo		225	393.900			
	gevel	875 m ² bgo		390	341.300			
	afbouw	1.751 m ² bvo		275	481.400			
	vaste inrichting	1.751 m ² bvo		45	78.800			
	diverse	1.751 m ² bvo		15	26.300			
	horizontale afwerking	584 m ²		70	40.800			
	installatie <i>W en E</i>	1.751 m ² 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 M² conform PvE

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			Kengetallen		
				prijs/eh	subtot	totaal	per element	per m ² bvo	
C	<u>Tijdelijke huisvesting</u>	5.350 m²bvo							
	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	
D	<u>Terrein</u>	1 po							
	entree, natuursteen o.g.	75	m ²	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 ²	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	

TOTAAL Bijlage 1	excl. BTW	10.341.607	1.456
-------------------------	------------------	-------------------	--------------

Totaal Directe kosten excl. installaties+tijdelijk huisvesting		5.012.957	706
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	
Installatiekosten+tijdelijke huisvesting		5.328.650	
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	

TOTAAL Bijlage 1	excl. BTW	11.808.975	1.663
-------------------------	------------------	-------------------	--------------

ONDERBOUWING STICHTINGSKOSTENBEREKENING (Gemeentehuis +uitbreiding)

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			bouwkosten	
				prijs/eh	subtot	totaal	/ m²bvo	opslag %
100	Grondkosten							
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>					5.000	1	0%

200	Bouwkosten							
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>					9.962.367	1.403	100%

300	Honoraria							
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>					1.460.897	206	15%

400	Leges en aansluitkosten							
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 m²	0	0			
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden		PM					
	<i>totaal Leges en aansluitkosten</i>					46.287	7	0%

ONDERBOUWING STICHTINGSKOSTENBEREKENING (Gemeentehuis +uitbreiding)

Code	Elementenomschrijving	Hoeveelheid	eh	Kosten			bouwkosten	
				prijs/eh	subtot	totaal	/ m²bvo	opslag %
500 Renten								
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</i>		<i>Renten</i>			329.838	46	3%
600 Transactiekosten / representatiekosten								
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</i>		<i>Transactiekosten / representatiekosten</i>			2.076.608	292	21%
700 Interieur								
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</i>		<i>Interieur</i>			1.405.901	198	14%
800 Prijsstijgingen								
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</i>		<i>Prijsstijgingen</i>			397.225	56	4%
900 Onvoorzien								
	onvoorziene kosten over posten 200 t/m 800		7% over:	15.679.123	1.097.539			
	<i>totaal</i>		<i>Onvoorzien</i>			1.097.539	155	11%
950 Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente								
	bij ontwikkelaar:							
	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.					
	bij Gemeente:							
	interne kosten		p.m.					
	<i>totaal</i>		<i>Interne kosten ontwikkelaar / Gemeente</i>			0	0	0%
TOTAAL excl. BTW						16.781.662	2.363	168%