

Notitie investeringsraming herinrichting gemeentehuis Beilen

Aan	:	A. Houwer Gemeente Midden Drenthe
Van	:	Ben Hokse Smeets bouwmanagement en advies
Gecontroleerd	:	Alexander Brand Smeets bouwmanagement en advies
Project	:	23-0147 Investeringsraming gemeentehuis Beilen
Datum	:	23-10-2024
Status	:	Concept
Versie	:	3.0
Bestand	:	notitie kosten- en investeringsraming herinrichting gemeentehuis Beilen

1 Inleiding

De Gemeente Midden-Drenthe is voornemens om het gemeentehuis te Beilen opnieuw in te richten en te verduurzamen, inclusief de integratie van het CJG (Team Jeugd), de Bibliotheek en Huus van de Taol. Dit project is een belangrijke stap in de ambitie van de gemeente om haar huisvesting te transformeren tot een transparante, benaderbare, en gastvrije omgeving voor zowel medewerkers als bezoekers.

In samenwerking met Buro Wierda is een concept ontwerp herinrichting opgezet wat ruimte biedt aan flexibele werkplekken, ruimte voor ontmoeting en flexibel gebruik van de diverse afdelingen.

De Gemeente heeft voor de bouwkundige kostenraming (herinrichting, verduurzaming en gefaseerde planuitvoering) Smeets bouw management en advies ingeschakeld, voor het installatieconcept (technisch, verduurzaming en financieel) zal STRAKKS een concept uitwerken. De inrichting wordt ontworpen en afgeprijsd door Buro Wierda.



Figuur 1: impressie overzicht begane grond

Deze notitie bevat de vastlegging van de bouwkostenadvies werkzaamheden voor het opstellen van de kostenraming (SO-raming) en een investeringsraming. In hoofdstuk 1 vindt u de inleiding. In hoofdstuk 2 is een korte beschrijving opgenomen van het ontwerp en zijn de beschikbare gestelde gegevens opgenomen. In hoofdstuk 3 zijn de uitgangspunten, randvoorwaarden en aannames van de SO-raming en investeringsraming opgenomen. Vervolgens treft u in hoofdstuk 4 de resultaten van de SO-raming en de investeringsraming aan. Tenslotte zijn in de bijlagen de SO-raming en de investeringsraming opgenomen.

2 Beschrijving SO

De gemeente wil met haar huisvesting transparantie uitstralen, benaderbaar en gastvrij zijn voor medewerkers en bezoekers. Voor medewerkers dient in de huisvesting samenwerken en een open cultuur centraal te staan. Om efficiënt om te gaan met de ruimtes wenst men ruimten welke multifunctioneel gebruikt kunnen worden en een open structuur/karakter hebben. Om toekomstbestendig te zijn moet de huisvesting aangepast kunnen worden aan de (veranderende) behoeften van medewerkers en bezoekers.

Binnen de gemeente is het de ambitie om het vastgoed in 2040 energieneutraal te hebben. Tevens is het voor de gemeente van belang om bewuste keuzes te maken t.a.v. het hebben en houden van de diverse assets in de vastgoedportefeuille.

Met het IAB richt men zich op het energieneutraal maken van het maatschappelijk vastgoed. Tegelijkertijd wordt gekeken naar verduurzaming van functies door verder te kijken dan alleen naar het bestaande gebouw.

Daarnaast is de ambitie uitgesproken om het gemeentehuis te moderniseren. Hiermee doelt men enerzijds op esthetisch vlak, anderzijds op de manier van werken.

Naast de zaken die van belang zijn voor het vastgoed heeft de gemeente de ambitie om de verschillende belangrijke stakeholders¹ (het CJG en de bibliotheek) dichtbij te hebben en te houden en dusdanig te faciliteren dat prettig met de gemeente kan worden samengewerkt.

De ambitie is dat het gebouw gedurende een looptijd van 30 jaar aangepast kan worden aan de veranderende behoefte van medewerkers, stakeholders en bezoekers.

Gemeente Midden Drenthe heeft diverse documenten (Power Point Presentation Buro Wierda, Energie, -labels, monitoring, advies e.d., tekeningen architect (DWG), Plan van Aanpak vooronderzoek) ter beschikking gesteld aan Smeets. Deze documenten zijn door Smeets aangehouden als basis voor het opstellen van de SO-raming en de investeringsraming. Uit de beschikbare stukken zijn diverse uitgangspunten (zie hiervoor hoofdstuk 3) en een korte beschrijving van het ontwerp op te maken.

3 Uitgangspunten en aannames

Aan de hand van het gepresenteerde ontwerp is door Smeets een SO-raming en een investeringsraming opgesteld op basis van de uitgangspunten als opgenomen in hoofdstuk 2 van deze notitie.

De investeringsraming is toegevoegd als bijlage van deze notitie.

In dit hoofdstuk wordt de opzet van de SO-raming en de gehanteerde uitgangspunten en aannames nader toegelicht op basis van de volgende punten:

- Indeling NL-SfB methode;
- Prijspeil januari 2025;
- Directie bouwkosten B1 t/m B3:
 - B1 - Bouwkundige werken;
 - B2 – Installaties;
 - B3 – Vaste inrichting;
 - B4 – Terrein.
- Staartkosten:
 - B5A – Nadere planuitwerking;
 - B5B - Algemene Bouwplaats Kosten (ABK);
 - B5C – Coördinatiekosten nevenaannemers (n.v.t.);
 - B5D – Opslag algemene bedrijfskosten;
 - B5E – Winst en Risico.
- Uitsluitingen/Niet opgenomen;
- Aandachtpunten c.q. risico's.

Indeling NL-SfB methode

De SO-raming is opgesteld op basis van de NL-SfB methode en bijbehorende eenheidsprijzen, de gehanteerde indeling is op basis van Niveau 5 (elementen) van de NEN 2699:2017. De hoeveelheden zijn bepaald aan de hand van de beschikbaar gestelde stukken conform de NEN 2580 en NEN 3699. De SO-raming is opgesteld inclusief directe bouwkosten, installaties, vaste inrichting, bouwplaats kosten en staartkosten. De bandbreedte van de raming bedraagt +15% /- 10% (naar boven of naar beneden).

Alle genoemde bedragen in de SO-ramingen zijn exclusief BTW, tenzij anders aangegeven.

Prijspeil

Als peildatum voor de SO-raming is 1 januari 2025 aangehouden. Prijswijzigingen dienen vanaf deze datum verrekend te worden. Er is rekening gehouden met een indexering van 2,5% tot einde bouw (medio 2027).

Directe bouwkosten

Algemene uitgangspunten:

Gebouw t.b.v. de raming opgedeeld in:

- Vrij indeelbare ruimten (BVO 5.044 m2);
- Trappenhuizen;
- Toiletgroepen;
- Installatieruimte;
- Liftschachten;
- Archief.

B0 - Sloopwerken

- Sloopwerk binnenwanden;
- Verwijderen en afvoeren wandafwerking, vloerafwerking en plafonds;
- Verwijderen en afvoeren elektrische installaties, data en W installaties (gedeeltelijk).

B1 - Bouwkundig werken

- Voor het vervangen van de beglazing in de houten buitenkozijnen en vervangen van de aluminium pui is een post steigerwerk opgenomen;
- Voor de thermische isolatie in de uitwendige scheidingsconstructies (dichte delen) is het uitgangspunt: minimaal 2,5 m²K/W. Er is een post na isoleren opgenomen voor gevel 8 (rapport Bouwfysica). Overige gevels geen aanvullende werkzaamheden;
- Dakbedekking: geen extra voorzieningen opgenomen. PV-zonnepanelen worden niet aangevuld.
- Buitenwandopeningen; gerekend met vervangen beglazing in houten buitenkozijnen (Incl. schilderwerk) en vervangen aluminium kozijnen. Uitgangspunt zonwering bestaand handhaven.
- Binnenwanden; gerekend met MS wanden (60% standaard en 40% voorzien van geluidsisolerende voorzieningen), behangklare afwerking;
- Voor "open" ruimte afscheidingen 200 m² separatiewanden opgenomen;
- Binnenwandopeningen: houten pui met toeslagen voor doorvalveilige beglazing;
- Binnenwandopening; gerekend met houten binnendeurkozijnen en stompe deuren;
- Binnenwandafwerkingen: ter plaatse van de sanitaire ruimtes is wandtegelfwerk gerekend, de overige wanden is een m² prijs voor opgenomen en kunnen worden afgewerkt met glasvlies en sauswerk. Voor akoestiek ter plaatse van de centrale hal en raadzaal is een stelpost opgenomen van € 20.000,-.
- Vloerafwerkingen: t.p.v. de BVO vrij indeelbare ruimten is vloerbedekking opgenomen, ter plaatse van de sanitaire ruimtes is vloertegelfwerk gerekend, de overige ruimtes zijn niet opgenomen;
- Plafondafwerkingen: alle ruimten worden voorzien van nieuwe plafondplaten of plafondafwerking.

B2 - Installaties

- De installaties zijn onder de bouwkundige kosten opgenomen, geen rekening gehouden met nevenaanneming;
- Voor de raming zijn de BVO vrij indeelbare ruimten aangevuld met de archiefruimte en sanitaire groepen;

Uitgangspunten installaties:

- All Electric installatie;
- PV panelen gebruik bestaand;
- Voor de sanitaire ruimten is nieuw sanitair opgenomen;
- Archiefruimte klimaat- en luchtvochtigheidsbeheersing;
- Bestaande LBK's renoveren en herinrichten kanaalwerk incl. aanvullende LBK;
- Dempers opnemen in kanalen;
- Brandslanghaspels aansluiten op bestaand;
- Goten en HWA geen wijzigingen;
- Riolerings aansluiten op bestaand;
- Waterinstallatie aansluiten op bestaand;
- Verwarming laag temperatuursysteem;
- Bestaande regelkasten ombouwen en uitbreiden, naregeling toevoegen;

- Zonwering koppelen met GBS (gebouwbeheersysteem);
- LED verlichting in het gehele gebouw;
- Nood- en vluchtwegverlichting geheel vervangen;
- Noodstroom geen aanvullingen, bestaand handhaven;
- Toegangscontrole volledig vervangen (eenvoudig batch systeem);
- Communicatie-installatie herplaatsen;
- Brandmeld- en ontruiming geheel vervangen;
- Inbraakinstallatie geheel vervangen;
- Geluidinstallatie is een separaat project (geen onderdeel van de raming);
- Data installatie: bekabeling geheel vervangen;
- Vervangen en aanvullen Core switches en Access switches;
- Voor bouwkundige voorzieningen voor de installaties is een post opgenomen van € 6,- per m² BVO.

B3 – Vaste inrichtingen en voorzieningen

- Offerte Interoffice (bureaux 3st., balie, pantry's, garderobes, scheidingswanden, banken, zitelementen, lattenwanden);
- Gordijnen en stoffering;
- Centrale keuken inclusief inbouwapparatuur verplaatsen en kleine aanvullingen verwerken;
- Bewegwijzering vervangen.
- Gevelbelettering opgenomen;

B4 – Terreinvoorzieningen

- Voor de inrichting van het buitenterrein is een post opgenomen van 350K exclusief het parkeerterrein.

Staartkosten

Voor de staartkosten zijn de volgende percentages aangehouden:

- B5A – nadere planuitwerking: het percentage is gesteld op 5% voor zowel sloopwerken, bouwkundige werken, installaties en vaste inrichting;
- B5B - Algemene Bouwplaats Kosten (ABK):
 - Voor de bouwtijd is 52 kalenderweken aangehouden;
 - Gerekend met een percentage van 12% over de directe bouwkosten;
 - Uitvoering in één doorlopende bouwstroom. Een te krappe planning leidt tot meerdere, parallelle bouwstromen en kostenverhogende omstandigheden, hiermee is geen rekening gehouden;
 - De kosten voor het eventueel vervaardigen van mockups vormen, tenzij anders vermeld, geen onderdeel van de SO-raming.
- B5D – Algemene Kosten – het percentage is gesteld op 7%.
- B5E – Winst en Risico:
 - Constructie All Risk (C.A.R.), het percentage is gesteld op 0,3%;
 - Winst & Risico, het percentage is gesteld op 4%.

Uitsluitingen / Niet opgenomen

De volgende onderdelen zijn in de SO-raming uitgesloten:

- Los meubilair overzicht Wierda € 1.322.706,-
- Schoonmaak (5.044 x € 10,-);
- Visuals (5.044 x €20,-);
- Inhuizen (5.044 x € 14,-);
- Post diversen;
- Kosten tijdelijke huisvesting
- Actieve apparatuur t.b.v. netwerk/ ICT/ etc.;

4 Uitgangspunten en aannames investeringsraming

Aan de hand van het SO is door Smeets een investeringsraming opgesteld, in dit hoofdstuk worden de gehanteerde uitgangspunten voor de investeringsraming nader toegelicht. De investeringsraming bevat de volgende 7 onderdelen:

- A Grondkosten
- B Bouwkosten;
- C Inrichtingskosten;
- D Bijkomende kosten;
- E Onvoorzien;
- F Belastingen;
- G Financiering.

A. Grondkosten

Er zijn geen grondkosten opgenomen in de investeringsraming. De herinrichting van het gebouw geeft geen externe uitbreiding van de bestande bebouwing.

B. Bouwkosten

De uitgangspunten m.b.t. de bouwkosten zijn in hoofdstuk 3 omschreven.

C. Inrichtingskosten

De kostenraming van het losse meubilair is verwerkt in de investeringsraming op basis van het overzicht van Wierda d.d. 10-06-2024.

Voor Audio en Video zijn werkplekinrichtingen middels docking en schermen opgenomen.

Groene wanden en beplanting zijn posten voor opgenomen.

D. Bijkomende kosten

Als bijkomende kosten bouw zijn opgenomen de kosten voor procesmanagement, architect, constructeur, adviseur bouwfysica, adviseur installaties, bouwkostendeskundige en overige honoraria t.b.v. de bouw.

Daarnaast zijn posten voor heffingen, verzekeringen, risicoverrekeningen kunst/visuals als bijkomende kosten in de investeringsraming verwerkt.

Voor bijkomende kosten inrichting zijn de kosten voor schoonmaken, de verhuiskosten, openingskosten en tijdelijke huisvesting opgenomen.

E. Onvoorzien

Voor onvoorzien is een percentage van 5% over de onderdelen A, B, C en D opgenomen

F. Belastingen

Onder belastingen is de wettelijk verschuldigde omzetbelasting van 21% verwerkt. Heffingen zijn vrijgesteld van BTW en vormen geen onderdeel van deze post.

G. Financiering

De (mogelijke) financiering is niet bekend en is buiten de investeringsraming gehouden.

De investeringsraming is te vinden in de bijlage van deze notitie.

5 Resultaten

De totaal geraamde bouwkosten voor de verbouw van het gemeentehuis Midden Drenthe in Beilen voor deze fase, volgens de uitgangspunten en aannames zoals beschreven in hoofdstuk 3, bedragen als volgt:

ANALYSE BOUWKOSTEN NEN2699 NIVEAU 2				
B0	Sloopwerken	5.044 m² BVO	38	193.189
B1	Bouwkundige werken	5.044 m² BVO	380	1.918.875
B2	Installaties	5.044 m² BVO	923	4.654.218
B3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	5.044 m² BVO	70	352.766
B4	Terrein	5.044 m² BVO	69	350.000
B5	Algemene uitvoeringskosten/diversen	5.044 m² BVO	463	2.334.666
TOTAAL BOUWKOSTEN		5.044 M² BVO	1.944	9.803.713

Figuur 2: Totaal geraamde bouwkosten

De SO-raming hebben een nauwkeurigheid van + 15% (naar boven) of - 10% (naar beneden). Afwijkingen zijn onder andere afhankelijk van:

- Architectuur en materiaalkeuze;
- Kwaliteitsniveau (uitgegaan is van een gemiddeld kwaliteitsniveau);
- Uitwerking installatieconcept;
- De wijze waarop de duurzaamheidsdoelstellingen worden gehaald;
- Maatregelen vanwege stikstof/ PFAS, etc.

Contractuele randvoorwaarden

De SO-raming van Smeets bevat een aantal randvoorwaarden waaronder het opgenomen prijsniveau geldig is. Mogelijk kunnen in afwijking hierop financiële consequenties naar voren komen tijdens de aanbesteding of uitvoering van het werk. Het betreffen onder andere:

- De uiteindelijke keuze van de gewenste aanbestedingsvorm.
- De keuze of er aan de uitvoerende partijen meer dan de gebruikelijke verplichtingen worden gevraagd ten aanzien van onderhoud, bijvoorbeeld verlengde onderhoudstermijnen.
- De lengte van de gestanddoeningstermijn welke gevraagd wordt van de inschrijver.
- Werken derden, directieleveringen en/of verplichte onderaannemingen, welke de concurrentie kunnen beperken.

Resultaat investeringsraming

De totaal geraamde investeringskosten voor de herinrichting van het gemeentehuis Midden Drenthe, volgens de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 4, bedragen als volgt:

RECAPITULATIE INVESTERINGSRAMING		TOTAAL	€ / m² BVO	% t.o.v. BK	% t.o.v. IR
A	Grondkosten	-	-	0,0%	0,0%
B	Bouwkosten	9.803.715	1.944	100,0%	54,4%
C	Inrichtingskosten	1.498.706	297	15,3%	8,3%
D	Bijkomende kosten	2.935.387	582	29,9%	16,3%
E	Onvoorzien	711.891	141	7,3%	3,9%
F	Belastingen	3.082.821	611	31,4%	17,1%
G	Financiering	-	-	0,0%	0,0%
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN		18.032.520	3.575	183,9%	100,0%

Figuur 3: Totaal geraamde investeringskosten

Oktober 2024, Meppel

Ben Hokse | Bouwkostenadviseur

Bijlage 1: 20241023_Investeringsraming SO gemeentehuis Beilen.pdf