

Kostenraming - Onderzoeksopdracht Dependancevariant

Huisvesting gemeente Westerkwartier

In opdracht van de gemeente Westerkwartier heeft Sweco als onderdeel van de onderzoeksopdracht Dependancevariant een kostenraming opgesteld voor de verschillende scenario's van de dependancevariant.

Doel hiervan is het inzichtelijk maken van de kosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling van de dependancevariant.

Uitgangspunt

Wij zijn gaan uit van het actualiseren van de raming variant A1, uit de *Rapportage onderzoek centrale huisvesting Gemeente Westerkwartier D02 d.d. 14-10-2024*. Daarin wordt de verbouwing van het huidige gemeentehuis en de verschillende scenario's meegenomen voor het SKSG en het voormalig Politiebureau. We maken inzichtelijk wat de kosten zijn voor de verbouwing conform Bbl niveau.

Alle kosten zijn geraamd op basis van kengetallen Sweco Nederland B.V., p.p. 2025, conform de NEN 2699 en NL-SFB.

Scenario's

Voor de volgende scenario's is een kostenraming opgesteld, te weten:

1. Renovatie gemeentehuis, renovatie voormalig politiebureau en renovatie bestaande pand SKSG, aangevuld met 500 m2 nieuwbouw.
2. Renovatie gemeentehuis, renovatie voormalig politiebureau met sloop/nieuwbouw van het pand van de SKSG, aangevuld met 500 m2 nieuwbouw.
- 3A. Renovatie gemeentehuis en sloop/nieuwbouw van het voormalig politiebureau en het pand van de SKSG.
- 3B. Renovatie gemeentehuis en sloop/nieuwbouw van het voormalig politiebureau en het pand van de SKSG waarbij het gebouw op kolommen komt te staan waardoor parkeren op maaiveld niveau mogelijk is.
4. Renovatie gemeentehuis en sloop/nieuwbouw van het voormalig politiebureau inclusief één verdieping onder maaiveld niveau. Parkeren op het terrein van SKSG.

Overzicht stichtingskostenraming

	Investeringskosten	Afwijking
Dependancevariant conform locatiestudie 2024	€ 30.420.570,-	-/-
Dependance scenario 1	€ 30.377.551,-	-0,1%
Dependance scenario 2	€ 30.720.284,-	+1,0%
Dependance scenario 3A	€ 30.335.692,-	-0,3%
Dependance scenario 3B	€ 31.359.105,-	+3,1%
Dependance scenario 4	€ 31.924.734,-	+4,9%

Afwijkingen per scenario

De vijf scenario's welke verder zijn uitgewerkt voor de dependancevariant wijken af van de geraamde kosten voor variant A1 uit de locatiestudie uit 2024. Hieronder is per scenario op hoofdlijnen aangegeven wat hiervoor de aanleiding is.

Dependance scenario 1:

- Bouwkundige en installatietechnische maatregelen zijn door gebouwopname geheel bekend en opgenomen. Dit zorgt voor een stijging in de bouwkosten voor renovatie.
- Lichte daling in het aantal m2-ers van 7.664 m2 naar 7.500 m².
- Stijging indexatie van 6% naar 9% in verband met start bouw in augustus 2028.

Dependance scenario 2:

- Stijging in grondkosten door sloopkosten gebouw en herinrichting terrein.
- Bouwkundige en installatietechnische maatregelen zijn door gebouwopname geheel bekend en opgenomen. Dit zorgt voor een stijging in de bouwkosten voor renovatie.
- Lichte daling in het aantal m2-ers van 7.664 m2 naar 7.500 m².
- Stijging indexatie van 6% naar 9% in verband met start bouw in augustus 2028.
- De post onvoorzien daalt van 7,5% naar 6% omdat er een deel nieuwbouw wordt gepleegd.

Dependance scenario 3a en 3b:

- Stijging in grondkosten door sloopkosten gebouw en herinrichting terrein.
- Stijging bouwkosten variant 3b doordat een gebouw op kolommen komt te staan.
- Lichte daling in het aantal m2-ers van 7.664 m2 naar 7.500 m².
- Stijging indexatie van 6% naar 9% in verband met start bouw in augustus 2028.

- De post onvoorzien daalt van 7,5% naar 5% omdat een groot deel wordt nieuw gebouwd waardoor het risico verlaagd.

Dependance scenario 4:

- Stijging in grondkosten door sloopkosten gebouw en herinrichting terrein.
- Stijging van de bouwkosten omdat één verdieping gerealiseerd zal worden onder maaiveld niveau.
- Lichte daling in het aantal m2-ers van 7.664 m2 naar 7.500 m².
- Stijging indexatie van 6% naar 9% in verband met start bouw in augustus 2028.
- De post onvoorzien daalt van 7,5% naar 5% omdat een groot deel wordt nieuw gebouwd waardoor het risico verlaagd.

Samenvatting

De gebouwopnamen van het voormalig politiebureau Hooiweg 1 en het SKGS gebouw aan Hooiweg 3 hebben een goed beeld gegeven van de huidige status van de gebouwen. Hierdoor is goed inzichtelijk geworden welke kosten er gemoeid zijn met de renovatie van deze gebouwen.

De renovatiekosten zijn qua kosten gelijk aan de combinatie van renovatie en nieuwbouw tussen de uitgewerkte scenario's 1, 2 en 3a. De nieuwbouw voor scenario 3b en 4 zijn duurder doordat in de scenario 3b het gebouw op kolommen komt te staan en bij scenario 4 er een verdieping onder maaiveld gerealiseerd wordt.

Het voordeel van nieuwbouw op Hooiweg 1 en Hooiweg 3 is dat er een volledig nieuw gebouw kan worden ontworpen welke volledig voldoet aan de eisen en wensen van de gebruikers. In geval van keuze voor renovatie, scenario 1 of 2 zijn er beperkingen binnen het huidige gebouw doordat de hoofd-draagconstructie intact dient te blijven, wat kan leiden tot beperkingen in de eisen en wensen van de gebruiker.

Ten aanzien van de exploitatiekosten zullen de exploitatiekosten voor de uitgewerkte scenario's lager zijn bij nieuwbouw dan bij renovatie. Omdat de bouwkundige schil en installaties optimaal ontworpen kunnen worden bij nieuwbouw, zullen de verbruiks- en onderhoudskosten lager zijn bij nieuwbouw dan bij renovatie. Bij renovatie zijn er toch beperkingen ten aanzien van het optimaliseren van de bouwkundige schil en de installaties omdat er met een bestaand gebouw gewerkt wordt. Het voordeel van lagere exploitatiekosten bij nieuwbouw is een belangrijk punt om ook mee te nemen in de afweging voor een keuze van één van de vier scenario's.

In de kostenramingen is tevens een minbedrag opgenomen voor de BENG. Het uitgangspunt is renovatie van de bestaande gebouwen op BENG niveau. Dit is echter voor renovatie geen eis, waardoor er ook voor gekozen kan worden om het gebouw te renoveren op Bouwbesluit niveau.

Ook is er een bedrag opgenomen voor de optie om een Energie Neutraal Gebouw (ENG) te realiseren. Dit is een indicatief bedrag per object. Of het Energie Neutraal maken van de gebouwen echt haalbaar is zal in een latere ontwerpfase nader beschouwd dienen te worden. Hier is meer aanvullende onderzoek voor nodig.