



Rapport (definitief)

Investeringskostenraming Huis van de Gemeente

Gemeente Hardinxveld-Giessendam

14 november 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Bestaande locatie	4
3.	Varianten	5
3.1	Variant 0: in stand houden bestaand gemeentehuis, zonder maatschappelijke partners	5
3.2	Variant 1: realiseren huis van de gemeente binnen de bestaande contouren van het gebouw	6
3.3	Variant 2: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan de voorzijde	7
3.4	Variant 3 en 4: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan de voor- en achterzijde	8
3.5	Variant 5 en 6: Nieuwbouw op de bestaande locatie danwel elders	8
4.	Uitgangspunten investeringskostenraming	9
5.	Kostenraming	11
Bijlage 1	Tekeningen varianten	12

1. Inleiding

In het voorjaar van 2021 besloot de raad dat het huidige gemeentehuis het Huis van de Gemeente moet worden. Dat is een gebouw waarin naast de gemeentelijke organisatie ook andere organisaties huizen. Denk aan de bibliotheek, de politie of het sociaal werk. Het Huis van de Gemeente moet ook een gebouw zijn waar inwoners elkaar of de politiek kunnen ontmoeten.

De ambitie is om het bestaande gemeentehuis hiervoor aan te passen en te verduurzamen en daarmee ruimte te maken voor het inhuizen van twee maatschappelijke partners: Bibliotheek Aan Zet en Welzijnsorganisatie Servanda. Het huidige gemeentehuis krijgt tegelijk een grote opknapbeurt en het wordt verduurzaamd. Het aanliggende plein wordt vergroend. Er zijn inmiddels een aantal varianten ontwikkeld door de gemeente, beide partners en een architect.

De komende periode worden de varianten voorgelegd aan de gemeenteraad in een opiniërende vergadering, met het doel om tot een variantkeuze te komen. Om ook het kostenperspectief mee te nemen in deze discussie heeft de gemeente gevraagd of Synarchis de volgende varianten (op basis van kengetallen) kan doorrekenen:

- Variant 0: in stand houden bestaand gemeentehuis, zonder maatschappelijke partners
- Variant 1: realiseren huis van de gemeente binnen de bestaande contouren van het gebouw
- Variant 2: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde
- Variant 3: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde en achterzijde
- Variant 4: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde en achterzijde (2)
- Variant 5: Nieuwbouw op de bestaande locatie
- Variant 6: Nieuwbouw op locatie elders (ntb)

T.b.v. het opstellen van de kostenramingen heeft de gemeente documenten op laten stellen en ter beschikking gesteld. Deze documenten gelden als uitgangspunt bij de gevraagde kostenramingen. De volgende documenten zijn ter beschikking gesteld:

- Indelingsplattegronden varianten 0 t/m 4 van architectenbureau Van Hunnik, Lambrechts en Overduin d.d. 17-10-2023;
- MJOP gemeentehuis d.d. 16-10-2023 waarin behalve onderhoud ook de verduurzamingopgave is meegenomen.

Het resultaat van deze berekeningen is vastgelegd in onderhavige rapportage, welke onderdeel is van het onderzoek naar de haalbaarheid om het gemeentehuis te verbouwen tot een duurzaam Huis van de Gemeente.

2. Bestaande locatie

Het gemeentehuis te Hardinxveld-Giessendam is gelegen aan het raadhuisplein nr. 1 in Hardinxveld-Giessendam.



3. Varianten

Door architectenbureau Van Hunnik, Lambrechts en Overduin uit Hardinxveld-Giessendam zijn in overleg met de gemeente Hardinxveld-Giessendam diverse varianten ontwikkeld voor het Huis van de Gemeente, te weten:

- Variant 0: in stand houden bestaand gemeentehuis, zonder maatschappelijke partners
- Variant 1: realiseren huis van de gemeente binnen de bestaande contouren van het gebouw
- Variant 2: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde
- Variant 3: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde en achterzijde
- Variant 4: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde en achterzijde (2)

De tekeningen zijn als bijlage gevoegd bij deze rapportage.

Daarnaast vraagt de gemeente tevens de investeringskosten te berekenen voor 2 nieuwbouw varianten, te weten:

- Variant 5: Nieuwbouw op de bestaande locatie
- Variant 6: Nieuwbouw op locatie elders (ntb)

Een belangrijk aandachtspunt bij de verbouwingsvarianten en nieuwbouw op de bestaande locatie is dat er voor de ambtelijke organisatie tijdelijke huisvesting moet worden georganiseerd.

3.1 Variant 0: in stand houden bestaand gemeentehuis, zonder maatschappelijke partners

Variant 1 betreft het instandhouden van het bestaand gemeentehuis, zonder maatschappelijke partners. De gemeente heeft hiertoe een meerjarenonderhoudsplan (mjob) laten opstellen. In dit meerjarenonderhoudsplan zijn diverse werkzaamheden begroot, te weten voor:

- Onderhoud;
- Vervanging;
- Verduurzaming.

In het mjob is ten aanzien van de vervanging rekening gehouden met het vervangen van de afwerkingen in het gebouw (uitgangspunt huidig type afwerking), te weten:

- Vloer
- Wand
- Plafondafwerkingen

In het mjob is t.a.v. verduurzaming uitgegaan van diverse maatregelen, zoals o.a.:

- isolatie van gevels;
- nieuwe aluminium kozijnen met betere isolatie
- vervangen radiatoren door LT convectoren
- vervangen cv-ketels door warmtepomp
- vervangen ventilatoren door WTW units
- vervangen armaturen door LED

T.a.v. de kostenramingen zijn de werkzaamheden van de komende 3 jaar meegenomen. Aanvullend is de maatregel voor een warmtepomp in plaats van de bestaande cv ketels toegevoegd vanuit duurzaamheidsperspectief (gasloos).

3.2 Variant 1: realiseren huis van de gemeente binnen de bestaande contouren van het gebouw

In variant 1 is het Huis van de Gemeente gerealiseerd binnen de contouren van het huidige gebouw. In afwijking van variant 0 zijn hiertoe dus niet alleen afwerkingen vervangen. In deze variant zijn ook verschillende indelingen gewijzigd. Er zijn binnenwanden verwijderd en nieuwe binnenwanden (glas en dicht) toegevoegd. Daarbij hebben wij uit de ontvangen impressies van de verschillende getekende varianten van het Huis van de Gemeente opgemaakt, dan met name voor het publiek toegankelijke gedeelte uitgegaan wordt van een hoger afwerkingsniveau. Hiertoe hebben wij extra kosten meegenomen in onze ramingen. Hierna volgen enige beelden van de ontvangen impressies.



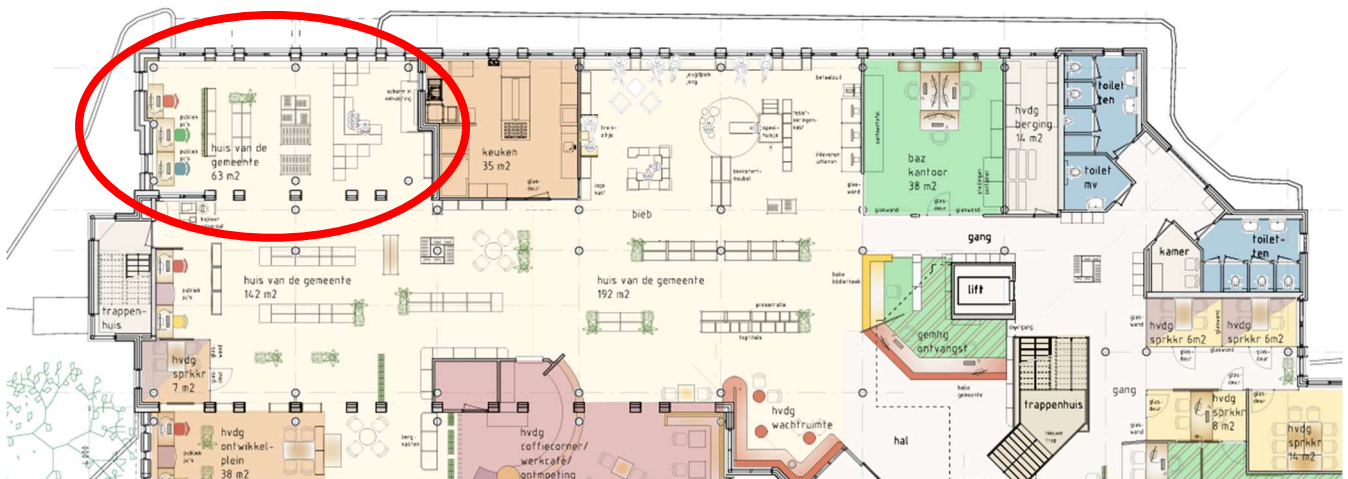
3.3 Variant 2: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan de voorzijde

In variant 2 wordt het gebouw uitgebreid met een uitbreiding aan de voorzijde van het gebouw van iets minder dan 200 m². Hiermee wordt meer ruimte op de begane grond gecreëerd voor het realiseren van het Huis van de Gemeente.



3.4 Variant 3 en 4: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan de voor- en achterzijde

In variant 3 en 4 wordt het gemeentehuis niet alleen uitgebreid aan de voorzijde, maar ook aan de achterzijde. In de zuidoosthoek van het gebouw wordt in variant 3 op begane grond niveau een verdieping gerealiseerd. In variant 4 wordt deze uitbreiding niet alleen op begane grond, maar ook op het niveau van de onderverdieping en de 1^e verdieping gerealiseerd. De extra uitbreiding in variant 3 betreft circa 70 m² bvo. In variant 4 is dit ongeveer 210 m² bvo.



zuidgevel - variant 3

3.5 Variant 5 en 6: Nieuwbouw op de bestaande locatie danwel elders

In variant 5 en 6 wordt uitgegaan van volledige nieuwbouw van het Huis van de Gemeente. Uitgangspunt hierbij is het bruto vloeroppervlakte van variant 4. Het gebruiksoppervlak van deze variant is 3739 m². Uitgaande van een toeslag van 10% voor constructies schatten wij het bruto vloeroppervlak op 4102 m².

Bij nieuwbouw op de huidige locatie zullen eerst sloopwerkzaamheden plaats moeten vinden en zal er tijdelijke huisvesting voor het gemeentehuis moeten worden geregeld. Bij realisatie elders zal een geschikte locatie gevonden moeten worden en zal naar verwachting grond moeten worden aangekocht.

4. Uitgangspunten investeringskostenraming

Bij het opzetten van de investeringskostenramingen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- de raming is inclusief:
 - grondkosten a 1 mln euro (excl. BTW) (bij nieuwbouw locatie elders);
 - sloop- en bouwrijp maken (nieuwbouw op huidige locatie);
 - bouw- en installatiekosten (directe kosten + aannemerstoelagen bouwplaatskosten, algemene kosten en winst en risico);
 - verduurzaming volgens mjop;
 - aanpassing / inrichting terrein als voorzien op tekening architect bij renovatievarianten;
 - inrichting terrein volledig incl. parkeren bij nieuwbouw elders;
 - losse inrichting (behalve bij instandhouding variant 0);
 - tijdelijke huisvesting bij nieuwbouw op huidige locatie (bij instandhouding en renovatie is uitgangspunt dat tijdelijke huisvesting kan worden voorkomen door beheersmaatregelen)
 - een post onvoorzien (10%);
 - bijkomende kosten voor projectbegeleiding en honoraria voor ontwerpers en adviseurs;
 - aansluitkosten en leges;
 - prijsstijgingen (3,5% per jaar);
 - motie raad artikel 1 van grondwet (meegenomen 1500 euro);
 - BTW toeslag 2,982% (i.v.m. gemeentefonds).
- De raming is exclusief:
 - interne kosten gemeente;
 - bouwrente kosten;
 - reeds gemaakte kosten / voorbereidingskosten;
 - de aanleg van extra parkeerplaatsen, uitgangspunt dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de huidige situatie;
 - kosten voor eventuele bijzondere locatieaspecten, zoals bodemvervuiling, planschade, kabels en leidingwerk, archeologie, explosieven en flora en fauna
 - motie raad vergroening voorplein (wordt separaat uitgewerkt door afdeling groen).
- De bouwkosten bij verbouw en renovatie zijn gebaseerd op de ontvangen documenten (tekeningen indelingsplattegronden en mjop).
- de bouwkosten bij nieuwbouw zijn gebaseerd op actuele kengetallen vanuit het Bouwkostenkompas voor gemeentehuizen. Er is uitgegaan van een gemiddeld kostenniveau zijnde 2384 euro per m2 bvo (gemiddelde van de kengetallen laag (2079 euro per m2 bvo) en hoog (2689 euro per m2 bvo). Vervolgens is een toeslag gerekend voor extra duurzaamheid van 100 euro per m2 bvo (bovenop niveau bouwbesluit = BENG, om het gebouw meer duurzaam, bijvoorbeeld ENG te maken).

Gemeentehuis (tot 4 verdiepingen)

Kantoor- / publieke functies, nieuwbouw, cel- / overheidsfuncties

Provincie: Zuid-Holland

Gemeente: Hardinxveld-Giessendam

Stadsdeel: Hardinxveld-Giessendam

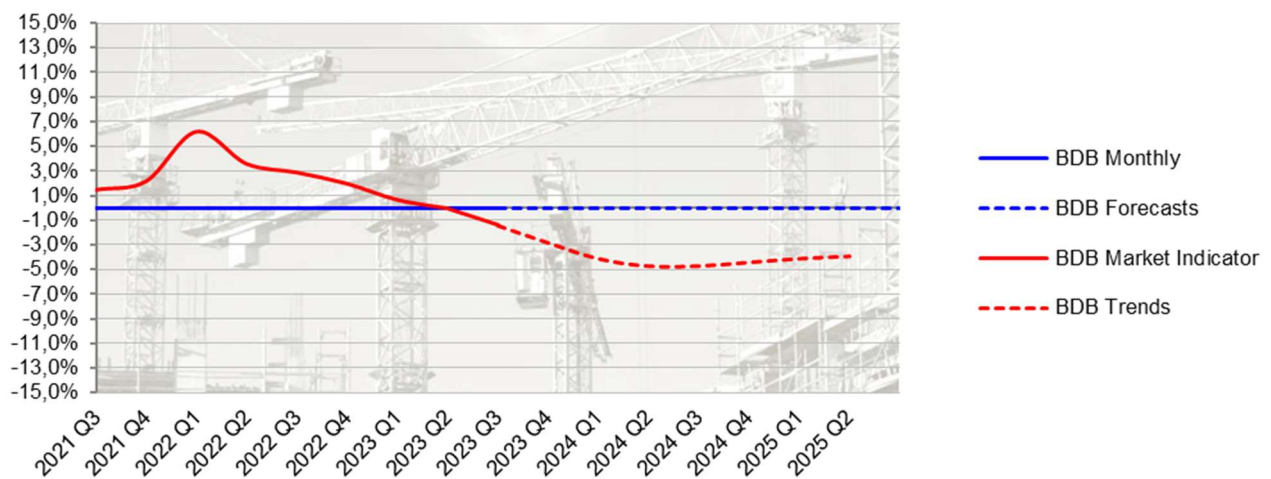


Kleinschalig kantoor van maximaal drie lagen, hoogwaardige materiaalkeuzes. Luchtbehandeling met beperkte koeling. Gasloos met warmtepomp. Intern trappenhuis bij entree, plat dak. Vide met intern trappenhuis. Excl. afwerking raadzaal en specifieke ruimten. Werkconcept conform het nieuwe werken, ca. 16 m² per werkplek.

Details

Bouwkosten	basis	laag	hoog
Bouwkosten / BVO	€ 2.234,-	€ 2.079,-	€ 2.689,-
Bouwkosten / BIH	€ 673,-	€ 639,-	€ 794,-
Herbouwkosten / BVO	€ 2.384,-	€ 2.197,-	€ 2.898,-

- voor prijsstijgingen is gerekend met een percentage van 3,5% per jaar, waarbij voor de verbouw varianten uitgegaan is van oplevering in december 2025 en bij nieuwbouw van oplevering in december 2027. Het gehanteerde percentage is gebaseerd op de meest actuele indexcijfers van BDB (Bureau Documentatie Bouwwezen). BDB is opgericht in 1946 en is al meer dan 70 jaar het onafhankelijke kenniscentrum op het gebied van bouw(kosten)data. BDB beschikt over meer dan 100 jaar indexcijfers. BDB is gespecialiseerd in het onderzoeken, monitoren, beheren en onderhouden van bouw(kosten)data ten behoeve van de woningbouw, utiliteitsbouw en de grond-, weg- en waterbouwsector. BDB voorziet in betrouwbare en actuele informatie op het gebied van bouw(kosten)data en kostenontwikkelingen voor het onderbouwen van financiële vraagstukken binnen de Nederlandse bouwwereld.
- er is gerekend zonder marktwerking (0%), welke percentage tevens is afgeleid van trendgegevens van BDB, die in onderstaande grafiek zijn weergegeven. Het weergegeven percentage is het percentage dat in aanbestedingen wordt teruggezien in afwijkingen van het basisprijsniveau gebaseerd op loon- en materiaalcijfers.



5. Kostenraming

In navolgende tabel zijn de resultaten van de investeringskostenramingen weergegeven.

- Variant 0: in stand houden bestaand gemeentehuis, zonder maatschappelijke partners
- Variant 1: realiseren huis van de gemeente binnen de bestaande contouren van het gebouw
- Variant 2: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde
- Variant 3: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde en achterzijde
- Variant 4: realiseren huis van de gemeente d.m.v. (beperkte) uitbreiding aan voorzijde en achterzijde (2)
- Variant 5: Nieuwbouw op de bestaande locatie
- Variant 6: Nieuwbouw op locatie elders (ntb)

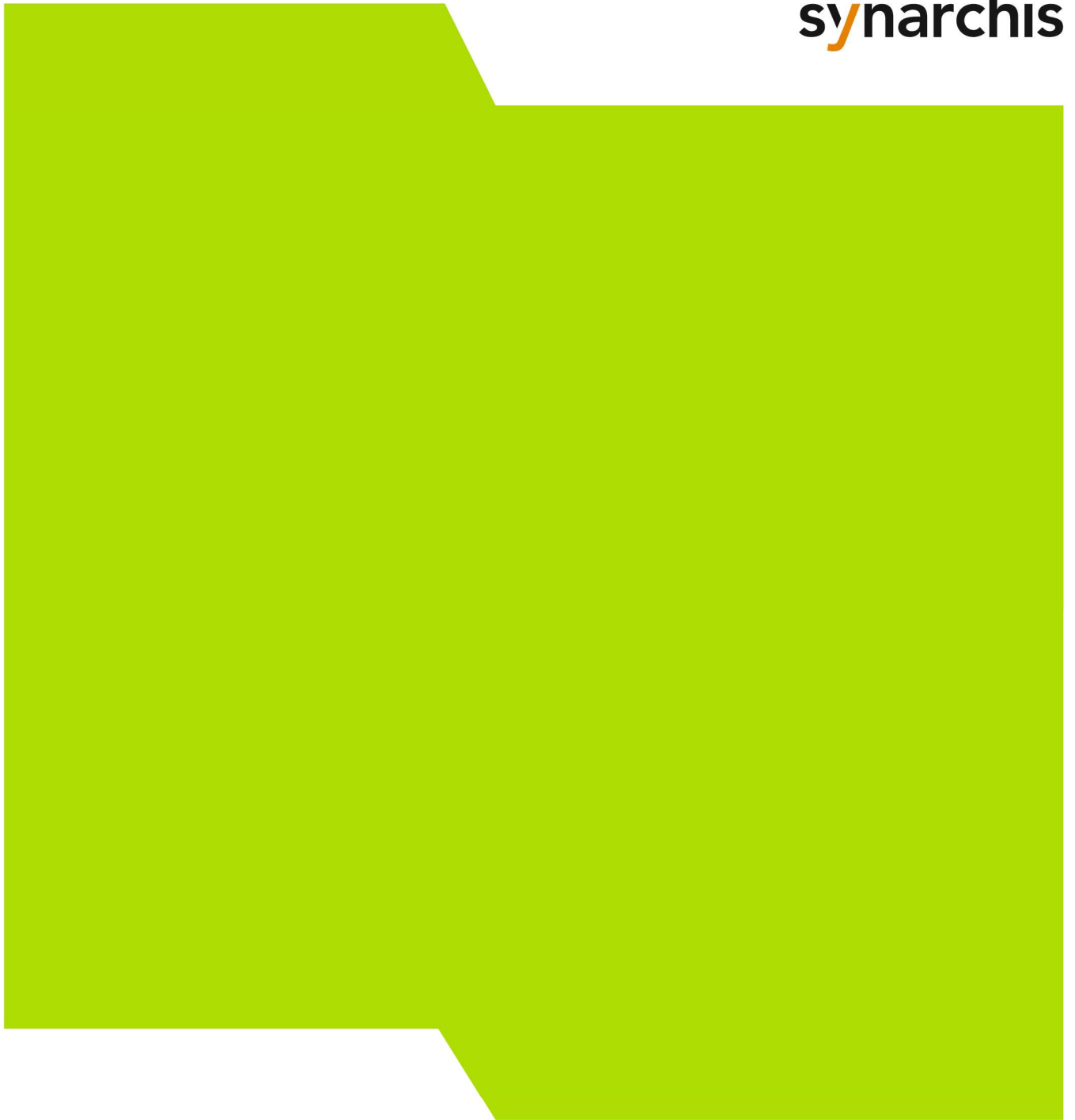
	Bruto vloer oppervlak (BVO)	Bouwkosten (excl. BTW)	Investeringskosten (excl. BTW)	Investeringskosten (incl. BTW)
Variant 0	3765 m2	3.101.000	4.389.000	4.520.000
Variant 1	3765 m2	4.128.000	6.564.000	6.760.000
Variant 2	3947 m2	4.801.000	7.602.000	7.829.000
Variant 3	4018 m2	4.964.000	7.777.000	8.009.000
Variant 4	4158 m2	5.230.000	8.303.000	8.550.000
Variant 5	4158 m2	10.536.000	19.585.000	20.169.000
Variant 6	4158 m2	10.536.000	18.017.000	18.555.000

Op basis van een verschil in afschrijvingstermijn van 40 jaar bij nieuwbouw en 25 jaar bij renovatie, een rentepercentage van 3,5% en een annuïtaire afschrijvingsmethodiek leidt dit tot het volgende overzicht in kapitaallasten (op grond wordt niet afgeschreven):

	Afschrijvingstermijn	Kapitaallast (incl. BTW)
Variant 0	25 jaar	274.000
Variant 1	25 jaar	410.000
Variant 2	25 jaar	475.000
Variant 3	25 jaar	486.000
Variant 4	25 jaar	519.000
Variant 5	40 jaar	944.000
Variant 6	40 jaar	822.000

Bijlage 1 Tekeningen varianten

De tekeningen van Van Hunnik, Lambrechts en Overduin van de verschillende varianten 1 t/m 4 d.d. 17-10-2023 zijn los bijgevoegd.



**beleidsontwikkeling &
marketing**



**beheer &
exploitatie**



**huisvesting &
programmamanagement**



**aanbesteden &
projectmanagement**