13 DECEMBER 2023

SCENARIOSTUDIE

TOEKOMST HUISVESTING GEMEENTEHUIS STADSKANAAL

Referentie:
B003661/231207/MW/ISO:YM/HW

BRINK

Inhoud

01 Samenvatting 3

02 Inleiding 4
02.01 Aanleiding en opgave 4
02.02 Aanpak 4
02.03 Voortraject 4
02.04 Proces 4
02.05 Scenario's 5

03 Uitgangspunten 9
03.01 Organisatiekaders en vlekkenplan 9
03.02 Ruimtelijke inpassing 10
03.03 Ambities 10
03.04 Duurzaamheid 11
03.05 Overige invulling en koppelkansen 11

04 Afwegingskader 12
04.01 Plus- en minpunten 12
04.02 Onafhankelijkheid 13
04.03 Faciliteren 16
04.04 Ambities 19
04.05 Duurzaamheid 23
04.06 Koppelkansen 25
04.07 Financiële analyse 27
04.08 Samenvatting financieel 34

05 Aandachtspunten 35
05.01 Toekomstbestendigheid 35
05.02 Afschrijvingstermijnen 35
05.03 Koppelkans aanpassing overige bouwdelen 35

05.04 Koppelkansen 35
05.05 Locatieonderzoek nieuwbouw 35
05.06 Circulariteit 35

06 Conclusies 37
06.01 Afweging scenario's 37
06.02 Vervolgtraject 38

Huis van de gemeente: waar bestuur, ambtenaren en inwoners samen komen.



01 SAMENVATTING

Gemeente Stadskanaal heeft een scenariostudie naar de toekomst van de huisvesting van het gemeentehuis uitgevraagd. In de scenariostudie zijn drie scenario's op verschillende aspecten onderzocht en met elkaar vergeleken. Het gaat om de scenario's verduurzaming van het huidig gemeentehuis met uitbreiding multifunctionele ruimte/raadzaal (1a/1b), het scenario verduurzaming huidig gemeentehuis, verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal en uithuizen van het klantcontactcentrum (2) en het scenario nieuwbouw van het gehele gemeentehuis (3). In het afwegingskader is uitgegaan van de huidige situatie. Bij scenario 3 wordt uitgegaan van nieuwbouw op Raadhuisplein 3, een locatie die op dit moment niet in eigendom is van de gemeente. In onderstaand afwegingskader is te zien hoe elk scenario scoort op de thema's onafhankelijkheid, faciliteren, ambitie, duurzaamheid en koppelkansen.

De financiële analyse is uitgevoerd op basis van twee aspecten: investeringskosten en exploitatielasten. Vanwege de diepgang van meerdere niveaus per scenario verwijzen we voor de volledigheid van de financiële analyse naar paragraaf 4.7, waarin een overzicht te vinden is op pagina 34.

Het bepalen van de wensen voor de toekomstige huisvesting van de gemeente brengt een veelheid aan afwegingen met zich mee. De afweging welke kwaliteitsverbetering welke investering waard is, is één die door de gemeente zelf ingevuld moet worden. Brink adviseert daarbij om eerst een keuze te maken welke van de afwegingspunten voor de gemeente het zwaarst wegen. Als die prioritering duidelijk is, kan ook eenvoudig een keuze gemaakt worden, op basis van de beste scores van de scenario's.

	Verduurzaming en multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid aan achterzijde Scenario 1 A	Verduurzaming en multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid aan voorzijde Scenario 1B	Verduurzaming , uithuizing KCC en multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid op plek KCC Scenario 2	Nieuwbouw op Raadhuisplein 3 Scenario 3
Onafhankelijkheid				
Eigendom	++	++	-	-/-
Bestemmingsplan	++	++	-	-/-
Tijdelijke huisvesting	-	-	+/-	++
Faciliteren				
Faciliteren medewerkers	+	+	-/-	++
Dienstverlening	+	++	-/-	++
Ambitie - huis van de gemeente				
Uitstraling	+/-	+	+	++
Uitnodigend naar inwoners en relaties	+/-	++	-	++
Duurzaamheid				
Energielabel	+	+	+	++
Circulariteit	++	+	-	-/-
Koppelkansen				
Ruimtelijk	-/-	+/-	++	+
Buitenruimte	-/-	+/-	+/-	+

++	Zeer positief
+	Positief
+/-	Gemiddeld
-	Negatief
--	Zeer negatief

02 INLEIDING

02.01 Aanleiding en opgave

Gemeente Stadskanaal heeft meerdere opgaven rondom haar huisvesting.
Zo is in het Klimaatakkoord afgesproken dat gemeenten hun maatschappelijk vastgoed voor 2050 moeten verduurzamen. Gemeente Stadskanaal wil daar de komende jaren stappen in zetten en ook haar eigen gemeentehuis verduurzamen. Daarnaast voldoet de huidige raadzaal niet meer en moet deze worden aangepast om weer te voldoen aan huidige en toekomstige wensen en eisen. Tot slot is de gemeente bezig om Het Nieuwe Werken “de Knoalster aanpak”, met bijbehorende veranderende ruimte-behoeften, uit te rollen binnen de organisatie. Gemeente Stadskanaal heeft een aantal scenario’s opgesteld, om antwoord te kunnen geven op deze opgaven.

02.02 Aanpak

Om het verdiepend onderzoek van deze scenario’s uit te voeren en te komen tot één ultiem scenario is Brink Management en Advies (hierna: Brink) gevraagd gemeente Stadskanaal te ondersteunen. Brink werkt hierin samen met een kerngroep, georganiseerd vanuit gemeente Stadskanaal. Hierin nemen de volgende functionarissen plaats: gemeentesecretaris, manager afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer, teamleider Beheer en Infra, medewerker Bouw/Energie en de strategisch concernadviseur. In grote lijnen zijn de volgende stappen doorlopen:

1. inventarisatie van uitgangspunten;
2. opstellen afwegingskader;
3. afweging van de scenario’s.

02.03 Voortraject

In 2021 heeft Heyday Facility Management (hierna: Heyday) gemeente Stadskanaal geadviseerd over Het Nieuwe Werken (HNW). De adviezen van Heyday leverden veel bruikbare informatie en ideeën op, die vervolgens door de gemeente zijn vertaald naar de situatie in de eigen organisatie. Dit leverde het document: Het Nieuwe Werken, “de Knoalster aanpak” op. De inhoud van dit document wordt als uitgangspunt gebruikt voor de scenariostudie.

Gemeente Stadskanaal heeft een “Quickscan” uitgevoerd naar een zestal scenario’s.
De gemeenteraad heeft er voor gekozen om voor drie van deze scenario’s een verdiepend onderzoek uit te laten voeren. Aan de hand hiervan kan de gemeenteraad een goed afgewogen besluit nemen over het vervolg van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

02.04 Proces

De drie scenario’s die door de gemeente zijn uitgevraagd om te onderzoeken zijn als volgt:

- Scenario 1: Het huidige gemeentehuis wordt verduurzaamd tot energielabel A++, ‘Het Nieuwe Werken’ wordt ingevoerd en de multifunctionele ruimte/raadzaal wordt uitgebreid aan de achterzijde van het gemeentehuis.
- Scenario 2: Het huidige gemeentehuis wordt verduurzaamd tot energielabel A++, ‘Het Nieuwe Werken’ wordt ingevoerd, het klantcontactcentrum (KCC) wordt verplaatst naar nieuwbouw op de locatie van het voormalig ABN-AMRO gebouw aan het Raadhuisplein 3 en de multifunctionele ruimte/raadzaal wordt verplaatst naar de huidige plek van het KCC op de begane grond.

- Scenario 3: Energieneutrale nieuwbouw van het gemeentehuis op de locatie van het voormalig ABN-AMRO gebouw aan het Raadhuisplein 3. Het huidige gemeentehuis en grond worden verkocht.

Uit gesprekken tussen gemeente Stadskanaal, Brink en Onix architecten en na goedkeuring van de kerngroep, is er voor gekozen om bij scenario 1 een sub-scenario (scenario 1b) te onderzoeken. Hiervoor is gekozen, omdat binnen scenario 1 meerdere opties zijn die binnen de uitgangspunten passen.

Voor scenario 1a, 1b en 2 is door Onix architecten, naast het uitbreiden of verplaatsen van de multifunctionele ruimte/raadzaal en/of KCC, gekozen voor het aanpassen van de gevels van het originele bouwdeel. Dit heeft deels te maken met de verduurzaming van het pand, waardoor in ieder geval kozijnen en ramen vervangen moeten worden, maar heeft ook deels te maken met het verbeteren van de uitstraling van het pand. Gedurende het proces ontstond bij de gemeente de wens om, in het geval van verduurzamen van het gemeentehuis, ook de uitstraling van het huidige gebouw aan te passen.

De kerngroep heeft aanvullend aangegeven de wens te hebben ook uit te laten rekenen wat het vervangen van de gehele huidige ‘inbouw’ van het huidige gemeentehuis kost. Doordat er, naast de in eerste instantie uitgevraagde scenario’s, twee toevoegingen gedaan zijn aan de scenariostudie, namelijk het deels vervangen van de gevels en het vervangen van de huidige inbouw, is de gehele financiële analyse opgebouwd uit verschillende investeringsniveaus, verbonden aan de mate van impact. De scenario’s worden helder uiteengezet in de volgende paragraaf.

02.05 Scenario’s

Scenario 1a: Het huidige gemeentehuis wordt verduurzaamd tot energielabel A++, ‘Het Nieuwe Werken’ wordt ingevoerd en de multifunctionele ruimte/raadzaal wordt uitgebreid aan de achterzijde van het gemeentehuis.
Niveaus:
1. verduurzamen tot A++ en uitbreiden multifunctionele ruimte/raadzaal naar achterzijde;
2. verduurzamen tot A++ en uitbreiden multifunctionele ruimte/raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel
   aanpassen;
3. verduurzamen tot A++ en uitbreiden multifunctionele ruimte/raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel
   aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen.



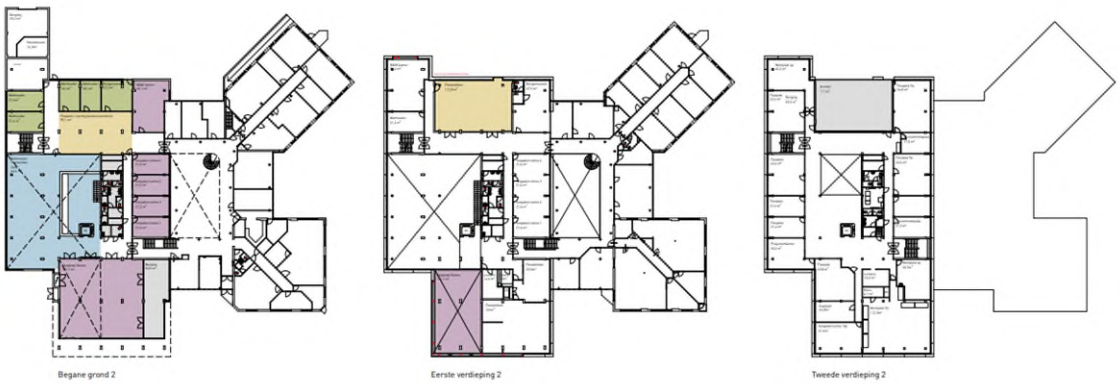
Figuur 1 plattegrond scenario 1a

Scenario 1b: Het huidige gemeentehuis wordt verduurzaamd tot energielabel A++, 'Het Nieuwe Werken' wordt ingevoerd en de multifunctionele ruimte/multifunctionele ruimte/raadzaal wordt verplaatst richting de voorzijde van het gemeentehuis.
Niveaus:
1. verduurzamen tot A++ en verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal naar voorzijde;
2. verduurzamen tot A++ en verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel
   Aanpassen;
3. verduurzamen tot A++ en verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel
   aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen.



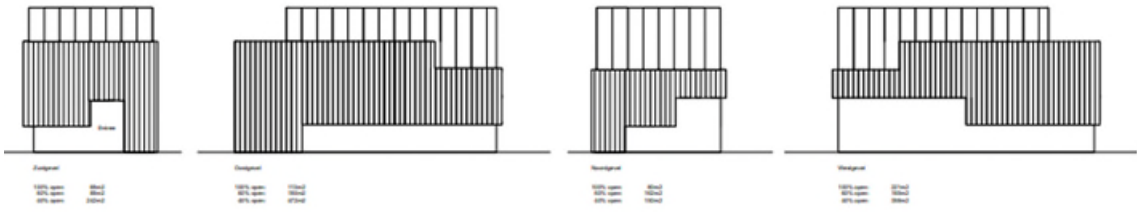
Figuur 2 plattegrond scenario 1b

Scenario 2: Het huidige gemeentehuis wordt verduurzaamd tot energielabel A++, 'Het Nieuwe Werken' wordt ingevoerd, het Klant Contact Centrum (KCC) wordt verplaatst naar nieuwbouw op de locatie van het voormalig ABN-AMRO gebouw aan het Raadhuisplein 3 en de multifunctionele ruimte/ raadzaal wordt verplaatst naar de huidige plek van het KCC op de begane grond.
Niveaus:
1. verduurzamen tot A++, uithuizen KCC en verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal naar begane grond;
2. verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal naar begane grond en gevel
originele bouwdeel aanpassen;
3. verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal naar begane grond, gevel originele
bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen.



Figuur 3 plattegrond scenario 2

Scenario 3: Energieneutrale nieuwbouw van het gemeentehuis op de locatie van het voormalig ABN-AMRO gebouw aan het Raadhuisplein 3. Het huidige gemeentehuis en grond worden verkocht.
Niveaus:
1. Zonder parkeergarage;
2. Met parkeergarage.



Figuur 4 globale gevelaanzichten nieuwbouw scenario 3

Bovenstaande scenario's worden met elkaar vergeleken op basis van een afwegingskader. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 03.

03 UITGANGSPUNTEN

De gemeentelijke huisvesting moet passen bij de opgaven waarvoor gemeente Stadskanaal wordt gesteld. Met de uiteenlopende en veranderende opgaven van vandaag is het essentieel dat de huisvesting op de eerste plaats past bij de missie, kernwaarden en doelstelling van de gemeente. Gemeente Stadskanaal wil aan de hand van Het Nieuwe Werken (HNW) “De Knoalster aanpak” hier een bijdrage aan leveren.

In HNW zijn diverse organisatiekaders opgenomen, die de nieuwe manier van hybride werken moeten ondersteunen. Om het bijbehorende huisvestingsconcept te realiseren is HNW vertaald naar ruimtebehoefte; hoeveel en wat voor type ruimte(s) heeft de gemeente nodig om goed (samen en hybride) te kunnen werken?

Ondersteunend aan het huisvestingsconcept zijn er ambities om het gemeentehuis een fijne ontmoetingsplek te laten zijn voor medewerkers en inwoners. Dit wil de gemeente ook bewerkstelligen met de toekomstige huisvesting.

Gemeente Stadskanaal wil de komende jaren ook stappen zetten om het gemeentehuis te verduurzamen. Voor scenario’s 1a, 1b en 2 wordt energielabel A++ voorgeschreven door de gemeente. Voor scenario 3, nieuwbouw, wordt een energieneutraal gebouw voorgeschreven. Daarnaast wil de gemeente circulariteit meewegen in de keuze voor haar nieuwe huisvesting.

Tot slot wil de gemeente kijken naar koppelkansen voor wat betreft het eventueel huisvesten van maatschappelijk relevante of betrokken organisaties.

De organisatiekaders, de ruimtebehoefte, de ambitie om een fijne ontmoetingsplek te zijn, de duurzaamheidseisen en de koppelkansen worden hieronder nader toegelicht.

03.01 Organisatiekaders en vlekkenplan

De volgende algemene organisatiekaders zijn opgesteld en opgenomen in Het Nieuwe Werken “De Knoalster aanpak” om HNW zo goed mogelijk te faciliteren:

a. we kiezen voor flexibel werken. Dat wil zeggen een nieuwe werkstijl met flexibiliteit in tijd, plaats en duur van werken;
b. niemand heeft nog een eigen vaste werkplek, tenzij ..... (het gaat dan bijvoorbeeld om functionele of persoonsgebonden redenen);
c. voor de gehele organisatie hanteren we een gemiddelde flexfactor van 0,7;
d. alle medewerkers werken -als hun functie dat toelaat- in beginsel voor gemiddeld 30% thuis;
e. om het praktisch te houden, kiezen we ervoor om HNW per afdeling fysiek vorm te geven. De huidige kantoorruimten van een team zijn het vertrekpunt, waarbij de optelsom vanuit de verschillende teams een vertaling is van de visie en doelstellingen van HNW voor de hele organisatie;
f. we werken toe naar 100% digitaal, 100% papierloos en 100% clean desk;
g. voor wat betreft de thuiswerkvergoeding volgen we de landelijke richtlijnen en vertalen we deze naar een passende regeling voor onze organisatie;

h. we werken doelmatig en efficiënt;
i. we leveren zoveel mogelijk maatwerk zonder willekeur;
j. we voeren HNW stapsgewijs in, volgens het principe van “learning by doing”.

De organisatiekaders zijn getoetst in een workshopronde met het MT en teamleiders, waarna is geconcludeerd dat de kaders nog steeds passen bij gemeente Stadskanaal en ook zullen worden gehanteerd voor deze scenariostudie.

Naast de organisatiekaders is er voor HNW een vlekkenplan opgesteld. In het vlekkenplan is het huidige gemeentehuis opgedeeld in ‘vlekken’. De vlekken representeren een type activiteit binnen het gemeentehuis. De vlekken zijn opgesteld om HNW zoveel mogelijk te faciliteren. Vanuit gesprekken met medewerkers blijkt dat dit vlekkenplan goed werkt.

Aanvullend zijn vanuit de workshopronde en overleggen met het kernteam van gemeente Stadskanaal een aantal aanvullende ambities besproken, deze worden weergegeven in paragraaf 03.03.

03.02 Ruimtelijke inpassing

Op basis van de algemene organisatiekaders van Het Nieuwe Werken en het daarvoor opgestelde vlekkenplan is een overzicht gemaakt van de huidige werk- en overlegfaciliteiten. Dit overzicht wordt als basis gebruikt voor alle vier de scenario’s. Het aantal en de soort faciliteiten worden aangehouden als uitgangspunt en komen op gelijksoortige wijze terug in de toekomstige huisvesting, ongeacht het scenario.

Aanvullend is er in scenario 3 (ruimtelijk) rekening gehouden met:
- uitbreiding multifunctionele ruimte/raadzaal, toevoegen van een ontvangstruimte, opslag meubilair en regiekamer;
- 5 Teams-overlegruimtes (eenpersoons);
- 5 (flexibele) werkplekken voor team Werk.

Voor de werkplekken en overlegruimtes is aan de hand van bouwstenen een totale ruimtebehoefte berekend. Omdat de organisatiekaders uitgaan van werken per afdeling, worden in bijlage 1 de werkplektypes per afdeling weergegeven.

Conform opgave van de kerngroep is voor de financiële doorrekening +10% aan m^2 toegevoegd aan het minimaal benodigde bruto vloeroppervlakte voor scenario 3, nieuwbouw ten behoeve van eventuele groei van de organisatie en flexibiliteit.

03.03 Ambities

Naast de vastgestelde organisatiekaders zijn, aan de hand van gesprekken met het kernteam en een workshop met teamleiders, een tweetal overkoepelende ambities voor de toekomstige huisvesting naar voren gekomen.

Huis van de gemeente
Het gemeentehuis moet een ‘huis van de gemeente’ zijn; een ontvangst- en ontmoetingsplek voor zowel bestuur, medewerkers als inwoners en relaties. Dit ondersteunt ook de visie van HNW:

> *“Wij staan voor een dienstverlenende, professionele en duurzame organisatie richting onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en bestuur. Wij bieden aan onze medewerkers aantrekkelijk werk in een hybride werkomgeving, waardoor de medewerker de ruimte krijgt de werkzaamheden plaats- en tijdonafhankelijk en waar mogelijk digitaal uit te voeren. Wij zetten daarom in op maatwerk waarbij de balans tussen werk, inhoud en aandacht voor de mens centraal staat”.*

Het gemeentehuis moet daarbij zowel faciliteren dat medewerkers blij en gezond kunnen werken alsook gastvrijheid bieden aan inwoners en relaties. Het is daarvoor van belang dat de huisvesting goed bereikbaar, toegankelijk en uitnodigend is voor inwoners en relaties.

Uitstraling
Het gemeentehuis moet een plek zijn waar medewerkers en inwoners van Stadskanaal trots op kunnen zijn. Een positieve uitstraling moet een aantrekkingskracht zijn voor nieuwe medewerkers en openheid creëren richting inwoners. Kernwoorden die hierbij passen zijn toegankelijkheid, openheid, natuurlijk materiaalgebruik, licht, groen en duurzaam.

03.04 Duurzaamheid

Om de klimaatdoelen te halen moeten alle gebouwen in Nederland duurzamer worden. Na 2030 wordt een verplichte eindnorm bepaald waaraan de energieprestaties van alle gebouwen moeten voldoen in 2050.

Een duurzaam gemeentehuis is in dit onderzoek dan ook een uitgangspunt. Voor scenario’s 1a, 1b en 2 wordt energielabel A++ voorgeschreven door de gemeente. Voor scenario 3, nieuwbouw, wordt een energieneutraal gebouw voorgeschreven. Bij nieuwbouw is de verwachting dat minimaal energielabel A+++ gehaald wordt.
Let wel: Het energielabel gaat alleen over de zogenaamde gebouwgebonden energie. Daarnaast moet er rekening mee worden gehouden dat alle gebouwen van het aardgas af moeten zijn vóór 2050. Aardgasvrij zijn is een aparte eis. Voor het behalen van een A++ label is het niet nodig dat het gebouw aardgasvrij is.

03.05 Overige invulling en koppelkansen

Tot slot wil de gemeente kijken naar mogelijkheden om niet alleen zichzelf te huisvesten, maar haar huisvesting ook open te stellen voor, of te delen met, andere (maatschappelijke) organisaties.

04 AFWEGINGSKADER

Bepalen wat het beste scenario is voor de toekomstige huisvesting van de gemeente is geen zuiver financiële afweging. Andere facetten, zoals het verwezenlijken van de ambities van de gemeente, mogelijk gewenste flexibiliteit, zekerheid voor de toekomst en afhankelijkheid van een externe partij spelen een minstens zo belangrijke rol.

Op basis van de uitgangspunten in hoofdstuk 03 is een afwegingskader opgesteld waaraan de scenario's worden getoetst. Het afwegingskader bestaat uit vijf categorieën:

- de mate waarin het scenario kan worden uitgevoerd zonder afhankelijkheid van externe partijen;
- de mate waarin het scenario bijdraagt aan het faciliteren van medewerkers en de dienstverlening van de gemeente;
- de mate waarin het scenario bijdraagt aan de benoemde ambities;
- de mate waarin het scenario bijdraagt aan duurzaamheid;
- de mate waarin het scenario bijdraagt aan koppelkansen.

Per categorie zijn verschillende indicatoren benoemd, waaraan de scenario's worden getoetst. De indicatoren moeten in de eerste plaats inzichtelijk maken hoe het scenario scoort op dat specifieke punt. De financiële analyse is separaat van het afwegingskader opgesteld.

04.01 Plus- en minpunten

Onderstaand overzicht laat alle plus- en minpunten per scenario zien. Het gaat hierbij om kwalitatieve en kwantitatieve afwegingcriteria.

Op de volgende pagina's worden de plus- en minpunten per scenario nader toegelicht.

	Verduurzaming en multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid aan achterzijde Scenario 1 A	Verduurzaming en multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid aan voorzijde Scenario 1B	Verduurzaming , uithuizing KCC en multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid op plek KCC Scenario 2	Nieuwbouw op Raadhuisplein 3 Scenario 3
Onafhankelijkheid				
Eigendom	++	++	-	-/-
Bestemmingsplan	++	++	-	-/-
Tijdelijke huisvesting	-	-	+/-	++
Faciliteren				
Faciliteren medewerkers	+	+	-/-	++
Dienstverlening	+	++	-/-	++
Ambitie - huis van de gemeente				
Uitstraling	+/-	+	+	++
Uitnodigend naar inwoners en relaties	+/-	++	-	++
Duurzaamheid				
Energielabel	+	+	+	++
Circulariteit	++	+	-	-/-
Koppelkansen				
Ruimtelijk	-/-	+/-	++	+
Buitenruimte	-/-	+/-	+/-	+

++	Zeer positief
+	Positief
+/-	Gemiddeld
-	Negatief
--	Zeer negatief

04.02 Onafhankelijkheid

Het ultieme scenario moet realistisch en haalbaar zijn. Om die reden wordt de afhankelijkheid van externe partijen voor doorgang van het scenario getoetst, door te kijken naar de eigendomssituatie, het bestemmingsplan en of er tijdelijke huisvesting nodig is. Hoe meer een scenario afhankelijk is van externe partijen, hoe minder zekerheid er is over de toekomst en haalbaarheid van het scenario.

Eigendomssituatie

Indien de locatie voor de toekomstige huisvesting van de gemeente niet in eigendom is van de gemeente, is de zekerheid voor de toekomstige huisvesting afhankelijk van de mogelijkheden en randvoorwaarden van de huur of koop van de locatie. Hoe meer afhankelijkheid, hoe minder gewenst het scenario is.

1 A ++	Bij keuze voor dit scenario is de gemeente qua locatie niet afhankelijk van een externe partij. Het huidige gemeentehuis is in eigendom van gemeente Stadskanaal.
1 B ++	Bij keuze voor dit scenario is de gemeente qua locatie niet afhankelijk van een externe partij. Het huidige gemeentehuis is in eigendom van gemeente Stadskanaal.

2 −	De haalbaarheid van dit scenario is onzeker. Bij keuze voor dit scenario is de gemeente voor een deel van de locatie afhankelijk van een externe partij. Een deel van de huidige functies verhuist naar een nog aan te kopen locatie aan het Raadhuisplein 3 te Stadskanaal. Deze locatie is nog niet in eigendom van gemeente Stadskanaal. Er is geen overeenkomst getekend betreffende de verkoopprijs of op welk termijn de grond aangekocht kan worden.
3 − −	De haalbaarheid van dit scenario is geheel onzeker. Bij keuze voor dit scenario is de gemeente voor de locatie geheel afhankelijk van een externe partij. Nieuwbouw zal op een andere locatie plaatsvinden dan waar het huidige gemeentehuis staat. In dit rapport gaan we er vanuit dat nieuwbouw plaatsvindt op de locatie aan het Raadhuisplein 3 te Stadskanaal. Deze locatie is nog niet in eigendom van gemeente Stadskanaal. Er is geen overeenkomst getekend betreffende de verkoopprijs of op welk termijn de grond aangekocht kan worden.

Bestemmingsplan
Indien een scenario niet binnen het huidige bestemmingsplan past, moet rekening worden gehouden met een procedure voor het wijzigen van de bestemming. Dit leidt tot een langere doorlooptijd voor de uitvoering van het scenario. Het scenario wordt als wenselijker gezien wanneer het binnen het bestemmingsplan past.

1 A + +	Dit scenario past binnen het bestemmingsplan. De huidige bestemming van Raadhuisplein 1 te Stadskanaal, waar het gemeentehuis is gevestigd, betreft ‘Maatschappelijk’. Binnen het bouwvlak is daarnaast nog ruimte om uit te bouwen.



Figuur 5 Bestemmingsplan en bouwvlak Raadhuisplein 1 Stadskanaal

1 B + +	Scenario 1b past binnen het bestemmingsplan. De huidige bestemming van Raadhuisplein 1 te Stadskanaal, waar het gemeentehuis is gevestigd, betreft ‘Maatschappelijk’. Binnen het bouwvlak is daarnaast nog ruimte om uit te bouwen.
2 −	Scenario 2 past niet volledig binnen het bestemmingsplan. Voor de functies die in het huidige gemeentehuis gehuisvest blijven is er geen belemmering betreffende de bestemming, aangezien het huidige gemeentehuis de bestemming ‘Maatschappelijk’ heeft. Het KCC verplaatst in dit scenario naar de plint van Raadhuisplein 3.

De huidige bestemming van dit adres is ‘Centrum’. Wat betreft het bestemmingsplan mag het KCC wel op deze locatie gehuisvest worden, echter zijn er plannen om boven de plint woningbouw te plegen. Dit mag niet volgens de huidige bestemming. Om in de plint het KCC en daarboven woningen te realiseren, moet een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Dit kost tijd en energie.



Figuur 6 Bestemmingsplan en bouwvlak Raadhuisplein 3 Stadskanaal.

3

Scenario 3 past niet binnen het bestemmingsplan. De locatie voor nieuwbouw is voorzien aan het Raadhuisplein 3 te Stadskanaal. Dit adres heeft de bestemming ‘Centrum’, wat betekent dat de gronden zijn aangewezen voor onder andere dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen en kantoren. Daarmee voldoet nieuwbouw van het gemeentehuis aan de juiste bestemming van het perceel. Echter voldoet het scenario niet aan het huidige bouwvlak en bouwhoogte, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan voor nieuwbouw. Voor nieuwbouw van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 3 moet een bestemmingsplanwijziging plaatsvinden. Dit kost tijd en energie en het risico bestaat dat er bezwaar wordt aangetekend tegen een bestemmingsplanwijziging.

Tijdelijke huisvesting

Indien binnen een scenario verbouwd moet worden, moet tijdelijke huisvesting geregeld worden voor functies van het gemeentehuis. Het scenario wordt als wenselijker gezien wanneer er weinig tot geen tijdelijke huisvesting nodig is.

1 A

In dit scenario wordt het gemeentehuis verduurzaamd naar energielabel A++ en wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal aan de achterzijde uitgebouwd.

Door de werkzaamheden is het waarschijnlijk dat er tijdelijke huisvesting nodig is, al dan niet voor het hele gemeentehuis of in fases en verschillend per functie. Hoe de tijdelijke huisvesting ingevuld dient te worden is nader te bepalen, maar men kan denken aan het laten plaatsvinden van raadsvergaderingen in theater Geert Teis, het tijdelijk huren van kantoorruimte of het plaatsen van tijdelijke kantoorunits in de omgeving. Het nadeel van tijdelijke huisvesting is dat het extra kosten met zich meebrengt en dat er twee verhuisbewegingen nodig zijn.

1 B −	In dit scenario wordt het gemeentehuis verduurzaamd naar energielabel A++ en wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal verplaatst naar de voorzijde. Door de interne verschuiving vindt er naast de verduurzaming ook nog een extra verbouwing plaats in het gemeentehuis. Door de werkzaamheden is het waarschijnlijk dat er tijdelijke huisvesting nodig is, al dan niet voor het hele gemeentehuis of in fases en verschillend per functie. Hoe de tijdelijke huisvesting ingevuld dient te worden is nader te bepalen, maar men kan denken aan het laten plaatsvinden van raadsvergaderingen in theater Geert Teis, het tijdelijk huren van kantoorruimte of het plaatsen van tijdelijke kantoorunits in de omgeving. Het nadeel van tijdelijke huisvesting is dat het extra kosten met zich meebrengt en dat er twee verhuisbewegingen nodig zijn.
2 + −	In dit scenario wordt het gemeentehuis verduurzaamd naar energielabel A++ en wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal verplaatst naar de begane grond. Door de interne verschuiving vindt er naast de verduurzaming ook nog een extra verbouwing plaats in het gemeentehuis. Door de werkzaamheden is het waarschijnlijk dat er tijdelijke huisvesting nodig is, al dan niet voor het hele gemeentehuis of in fases en verschillend per functie. In dit scenario verhuist het KCC naar een nieuw te bouwen gebouw aan het Raadhuisplein 3. Verbouwingen aan het huidige gemeentehuis kunnen dan ook pas plaatsvinden wanneer het KCC is uitgehuisd. Dit scheelt wel in het voorzien van tijdelijke huisvesting voor het KCC. Daarnaast kan in het nieuwe KCC wellicht tijdelijk onderdak geboden worden aan functies die daarna weer terugkeren naar het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1. Hoe de tijdelijke huisvesting ingevuld dient te worden is nader te bepalen, maar men kan denken aan het laten plaatsvinden van raadsvergaderingen in theater Geert Teis, het tijdelijk huren van kantoorruimte het plaatsen van tijdelijke kantoorunits in de omgeving of. Het nadeel van tijdelijke huisvesting is dat het extra kosten met zich meebrengt en dat er twee verhuisbewegingen nodig zijn.
3 ++	In dit scenario vindt nieuwbouw plaats van het gemeentehuis aan Raadhuisplein 3. Gedurende de bouw kan het huidige gemeentehuis operationeel blijven, waardoor er geen tijdelijke huisvesting nodig is.

04.03 Faciliteren

De gemeente wil Het Nieuwe Werken ‘de Knoalster Aanpak’ ook in de toekomst blijven volgen. De toekomstige huisvesting moet het faciliteren om volgens die richtlijnen te werken. Daarbij moeten medewerkers met plezier op het gemeentehuis kunnen werken en moeten zij hun dienstverlenende activiteiten goed kunnen uitvoeren.

Faciliteren van medewerkers

De medewerkers van de gemeente moeten met plezier op het gemeentehuis kunnen werken. Daartoe moeten de activiteiten die medewerkers op dagelijkse basis uitvoeren goed te doen zijn binnen het gemeentehuis. Het scenario wordt als wenselijker gezien wanneer de huisvesting de medewerkers optimaal faciliteert.

1 A 	In het huidige gemeentehuis wordt geen tekort aan werkruimte voor medewerkers ervaren. Wel wordt de huidige multifunctionele ruimte/raadzaal als te klein bevonden. In scenario 1a wordt daarom de multifunctionele ruimte/ raadzaal op de huidige locatie uitgebreid. Door de daardoor toegevoegde vierkante meters op de begane grond ontstaat er extra werkruimte. De invulling hiervan is nader te bepalen, maar kan ten goede komen aan het uitbreiden van het aantal (stilte)werkplekken of vergaderplekken.
1 B 	In het huidige gemeentehuis wordt geen tekort aan werkruimte voor medewerkers ervaren. Wel wordt de huidige multifunctionele ruimte/raadzaal als te klein bevonden. In scenario 1b wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal binnen het gemeentehuis verplaatst. De multifunctionele ruimte/raadzaal wordt op de eerste verdieping aan de voorkant gesitueerd. Hierdoor ontstaat een grotere ruimte, die multifunctioneel gebruikt kan worden, als raadzaal, maar ook voor andere bijeenkomsten. Op de plek waar de raadzaal eerst zat, komt nu ruimte vrij. De invulling hiervan is nader te bepalen, maar kan ten goede komen aan het uitbreiden van het aantal (stilte)werkplekken of vergaderplekken.
2	In scenario 2 wordt het KCC uit het huidige gemeentehuis verplaatst naar Raadhuisplein 3. Uitplaatsing van het KCC betekent dat er in beide gebouwen, zowel Raadhuisplein 1 als Raadhuisplein 3 een baliefunctie nodig is, omdat in beide gebouwen bezoekers ontvangen worden. Voor medewerkers is dit scenario minder wenselijk, omdat er tussen de gebouwen verkeer van medewerkers en documenten plaatsvindt. De fysieke scheiding zorgt voor een voelbare scheiding tussen medewerkers. De drempel om collega's op te zoeken wordt verhoogd als de straat moet worden overgestoken. Hierdoor ontstaat het risico dat er een onderscheid tussen de collega's wordt gevoeld, wat een saamhorigheidsgevoel in de weg staat. Daarnaast moet op beide locaties een interventie- en bhv team worden ingericht. Het interventieteam bestaat uit medewerkers binnen het gemeentehuis, die worden opgeroepen wanneer in een spreekruimte of bij een balie op de paniek-/alarmknop wordt gedrukt. Dit zorgt voor extra druk op het personeel.
3 	Door de relatief vrije indeelbaarheid bij nieuwbouw kan het ontwerp worden toegespitst op het faciliteren van medewerkers. In een programma van eisen voor nieuwbouw kan ingespeeld worden op het optimaal faciliteren van medewerkers.

Dienstverlening/bedrijfsvoering
De huisvesting van het gemeentehuis moet zodanig geoptimaliseerd zijn, dat de huisvesting toegevoegde waarde biedt aan de organisatie en een positieve gebruikerservaring voor de medewerkers biedt. Het scenario wordt als wenselijker gezien wanneer de huisvesting hier optimaal aan bijdraagt.

1 A 	In scenario 1a wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid, ontstaat er een ontvangstruimte, regiekamer en opslagruimte voor meubilair. De ontvangstruimte en multifunctionele ruimte/raadzaal kunnen in dit scenario apart worden afgesloten van de rest van het gemeentehuis. Dit is een nadrukkelijke wens van de gemeente, zodat bezoekers van een raadsvergadering niet vrij kunnen bewegen door het gemeentehuis.

Daarbuiten verandert er, ten opzichte van de huidige situatie, weinig aan de bedrijfsvoering. De dienstverlening in dit scenario wordt verbeterd.

1 B



In scenario 1b wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal binnen het gemeentehuis verplaatst. De multifunctionele ruimte/raadzaal wordt op de eerste verdieping aan de voorkant gesitueerd. Hierdoor ontstaat er een grotere ruimte, die multifunctioneel gebruikt kan worden, als raadzaal, maar ook voor andere bijeenkomsten. Er ontstaat ook meer ruimte voor publiek. Op de begane grond wordt de entree uitgebouwd en het KCC aangepast. Hierdoor ontstaat een open ruimte, waar bezoek ontvangen kan worden en mensen kunnen wachten op hun afspraak. De balies worden anders gesitueerd ten opzichte van de huidige opstelling. Ook de werkplekken en spreekruimtes van het KCC worden deels verplaatst. In een nadere uitwerking zal dit optimaal ingericht kunnen worden, wat de dienstverlening vanuit deze functies verbetert.

Aan de voorzijde ontstaat een ruimte die kan worden ingevuld met flex-werkplekken of als café. Hier kunnen zowel medewerkers als inwoners werken of een kopje koffie drinken. Op een laagdrempelige manier kunnen inwoners en medewerkers elkaar hierdoor ontmoeten. De gedachte achter scenario 1b is dat het gemeentehuis een open karakter krijgt richting het plein en de inwoners.

2



In scenario 2 wordt het KCC uit het huidige gemeentehuis verplaatst naar Raadhuisplein 3. Volgens de medewerkers van het KCC komt de dienstverlening van de gemeente hiermee in het geding. Beide locaties moeten over balies beschikken. Het KCC wordt uitgehuisd, maar voor andere afspraken (denk aan WMO, sociaal, GKB of bouwen) is het noodzakelijk dat er alsnog een baliefunctie blijft in het huidige gemeentehuis. De medewerkers die deze afspraken hebben blijven namelijk aan het Raadhuisplein 1 werken. Doordat er aan het plein dus twee locaties met baliefuncties zijn, kan het voor mensen onduidelijk zijn waar ze voor hun afspraak moeten zijn. Daarbij zijn met de baliefuncties op beide locaties extra personeelskosten gemoeid.

Daarnaast moet in dit scenario aandacht worden besteed aan hoe het bhv- en interventieteam geregeld wordt. Op beide locaties kan namelijk in een spreekruimte of bij een balie op de paniek-/alarmknop worden gedrukt. Er moeten dan snel collega's ter plaatse zijn.

Het voordeel van dit scenario is dat het KCC in nieuwbouw wordt gehuisvest. Dit biedt kansen om de inrichting van het KCC te optimaliseren, om zo de dienstverlening van het KCC naar de burger toe te optimaliseren.

3



Door de relatief vrije indeelbaarheid bij nieuwbouw kan het ontwerp toegespitst worden op de dienstverlening en bedrijfsvoering van de gemeente. In een programma van eisen voor nieuwbouw kan ingespeeld worden op het efficiënt inrichten van het gemeentehuis, zodat de dienstverlening van de gemeente naar haar inwoners optimaal is.

04.04 Ambities

De toekomstige huisvesting moet, waar mogelijk, de ambities (hoofdstuk 03.03) realiseren. De ambities zijn onderverdeeld in 'huis van de gemeente':

a. uitstraling;
b. uitnodigend zijn naar inwoners en relaties.

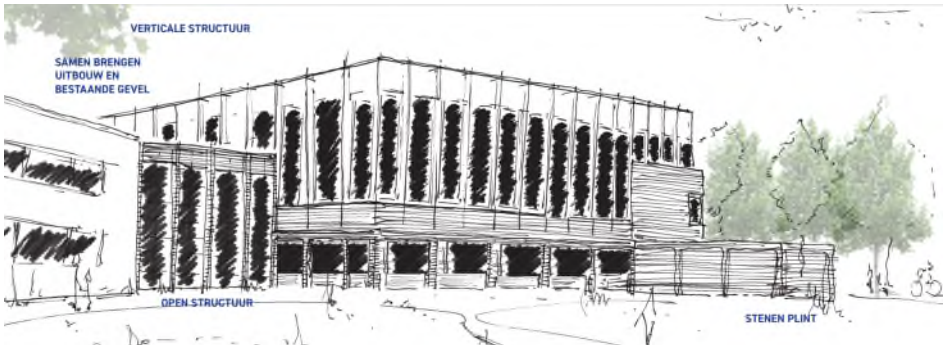
Uitstraling

De toekomstige huisvesting moet medewerkers en inwoners van gemeente Stadskanaal trots maken. De uitstraling van het gebouw moet daaraan bijdragen.

---

1 A

In scenario 1a wordt het gemeentehuis verduurzaamd naar energielabel A++. De gemeente straalt hiermee een voorbeeldfunctie uit om bestaand vastgoed te verduurzamen. Daarnaast wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal aan de achterkant uitgebreid. Hierdoor wordt de achtergevel aangepast. De uitstraling van het gebouw an sich blijft gelijk. De entree en publieksruimte op de begane grond veranderen immers niet, afgezien van de duurzaamheidsmaatregelen.



Figuur 7 schets achtergevel met uitbouw multifunctionele ruimte/raadzaal

---

1 B

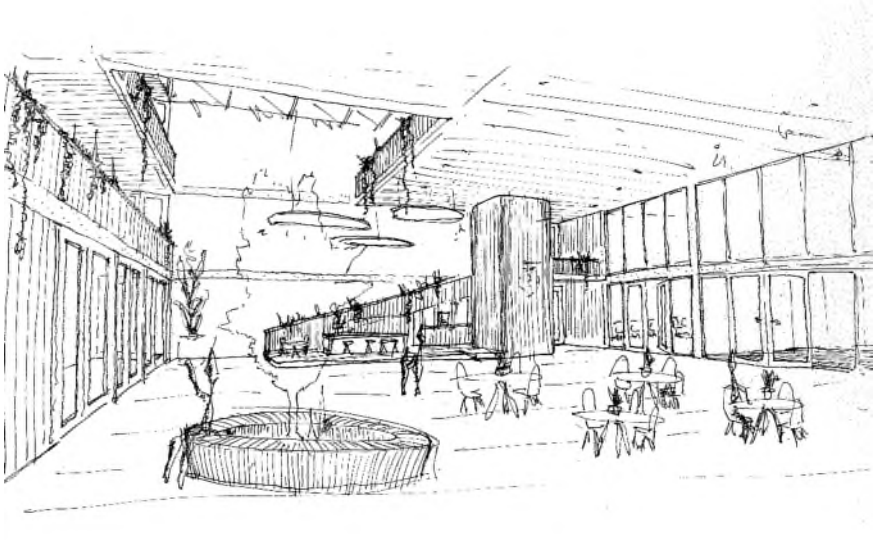
In scenario 1b wordt het gemeentehuis verduurzaamd naar energielabel A++. De gemeente straalt hiermee een voorbeeldfunctie uit om bestaand vastgoed te verduurzamen. Ook wordt in dit scenario de multifunctionele ruimte/raadzaal binnen het gemeentehuis verplaatst. De multifunctionele ruimte/raadzaal wordt op de eerste verdieping aan de voorkant gesitueerd. Daarnaast wordt de entree uitgebouwd. Met de verplaatsing van de multifunctionele ruimte/raadzaal en het aanpassen van het KCC op de begane grond ligt het voorstel om de gevel voor een deel open te werken. De gevel krijgt hierdoor een moderne uitstraling. Door het vergroten van het raamoppervlak wordt het lichter in de multifunctionele ruimte/raadzaal en begane grond en zal een betere verbinding ontstaan tussen gemeentehuis en buitenruimte. Het gebouw doet meer open aan dan het nu is. De binnenkomst wordt lichter en ruimer. Het wordt een plek om te ontmoeten.



Figuur 8 schets voorgevel gemeentehuis multifunctionele ruimte/raadzaal voorkant

2

In scenario 2 verplaatst het KCC naar een nieuw te bouwen gebouw aan het Raadhuisplein 3. Door de relatief nog vrij te bepalen indeling en inrichting van het KCC, kan het KCC een plek worden waar medewerkers en bewoners trots op zijn en waar ze zich welkom voelen. In dit scenario wordt het huidige gemeentehuis verduurzaamd naar energielabel A++. De gemeente straalt hiermee een voorbeeldfunctie uit om bestaand vastgoed te verduurzamen. Binnen het gemeentehuis wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal verplaatst naar de begane grond. Hierbij ligt het voorstel om de gevel voor een deel open te werken. De gevel krijgt hierdoor een moderne uitstraling. Door het vergroten van het raamoppervlak wordt het lichter in de multifunctionele ruimte/raadzaal en begane grond en zal er een betere verbinding ontstaan tussen gemeentehuis en buitenruimte. Het gebouw doet meer open aan dan het nu is. De binnenkomst wordt lichter en ruimer. De entree wordt verplaatst. Met het uithuizen van het KCC ontstaat veel ruimte op de begane grond bij de entree. De invulling hiervan is nader te bepalen, maar er kan gedacht worden aan een ruime hal waar exposities plaatsvinden of de invulling door een maatschappelijke organisatie.



Figuur 9 schets centrale hal gemeentehuis na uithuizen KCC en verplaatsen multifunctionele ruimte/raadzaal naar begane grond

3 Door de vrije ontwerpmogelijkheden bij nieuwbouw kan het ontwerp toegespitst worden op een gewenste uitstraling. Hierdoor kan een optimale relatie ontstaan tussen gemeentehuis en buitenruimte.



Figuur 10 schets van hoe nieuwbouw gemeentehuis er uit kan komen te zien

Uitnodigend naar inwoners en relaties
De gemeente wil ook haar relaties en inwoners goed kunnen faciliteren. Daarom moet het gemeentehuis uitnodigend zijn voor relaties en inwoners.

1 A Naast de geplande verduurzaming van het gemeentehuis naar energielabel A++ in dit scenario, wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal uitgebreid om meer ruimte te bieden aan bezoekers, beter contact te kunnen hebben tussen bezoekers en de raad en multifunctioneel gebruik toe te staan. Daarnaast ontstaat er een ontvangstruimte. Het bezoeken van raadsvergaderingen en andere bijeenkomsten wordt hierdoor aangenamer. De ontvangstruimte en multifunctionele ruimte/raadzaal worden in dit scenario ook afgesloten van de rest van het gemeentehuis. Het is voor de bezoekers daardoor duidelijk waar ze wel en niet mogen komen.

Afgezien van de uitbouw aan de achterkant van het gemeentehuis en de verduurzaming van het pand, verandert er niet veel aan de uitstraling van het pand.

1 B Naast de geplande verduurzaming van het gemeentehuis naar energielabel A++ in dit scenario, wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal binnen het gemeentehuis verplaatst. De multifunctionele ruimte/raadzaal wordt op de eerste verdieping aan de voorkant gesitueerd. Daarnaast wordt de entree uitgebouwd. Met de verplaatsing van de multifunctionele ruimte/raadzaal en het aanpassen van het

KCC op de begane grond ligt het voorstel om de gevel voor een deel open te werken. De gevel krijgt hierdoor een moderne uitstraling.

Door het vergroten van het raamoppervlak wordt het lichter in de multifunctionele ruimte/raadzaal en de begane grond en zal een betere verbinding ontstaan tussen gemeentehuis en buitenruimte.

Het gebouw doet meer open aan dan het nu is. De binnenkomst wordt lichter en ruimer. Het wordt een plek om te ontmoeten.

Het gemeentehuis wordt in dit scenario meer uitnodigend doordat de drempel lager wordt om binnen te stappen. Doordat de gevel deels opengewerkt wordt is van buitenaf meer zicht op wat zich binnen afspeelt en vice versa. Ook is er in het ontwerp op de begane grond aan de voorkant een ruimte voorzien, die gebruikt kan worden voor flexplekken, maar waar ook bijvoorbeeld koffie gedronken kan worden door medewerkers, inwoners en relaties. Hier kunnen op een laagdrempelige manier afspraken worden gehouden of contact gezocht worden tussen medewerkers en inwoners.

Doordat de multifunctionele ruimte/raadzaal naar de voorkant verplaatst wordt en de gevel uit meer glas zal bestaan, komt er een grotere verbinding tussen de multifunctionele ruimte/raadzaal en het plein. De verbinding tussen politiek en burger wordt hier als het ware opgezocht. Ook het bezoeken van de multifunctionele ruimte/raadzaal wordt gemakkelijker in dit scenario. Vanaf de entree is een duidelijke route (een brede trap op) richting de multifunctionele ruimte/raadzaal. Het publieke gedeelte kan in dit scenario ook goed afgesloten worden van de rest van het gemeentehuis.

2 −

In scenario 2 wordt het KCC gehuisvest in een nieuw pand aan het Raadhuisplein 3. Door de nieuwbouw kan een uitnodigend KCC gebouwd worden, wat drempelverlagend werkt voor inwoners of relaties om naar binnen te stappen.

Voor afspraken met relaties en inwoners, die niet bij het KCC moeten zijn, moet men echter alsnog bij het huidige gemeentehuis terecht. Hier zullen daarom nog een aantal baliefuncties overblijven. Door deze twee bezoeklocaties kan het voor relaties en inwoners onduidelijk zijn waar zij zich moeten melden.

Door het uithuizen van het KCC ontstaat op de begane grond meer ruimte voor een ontvangsthal. Het is nader te bepalen hoe deze ruimte ingevuld kan worden, maar er kan gedacht worden aan functies waarvoor inwoners vaker naar het gemeentehuis komen.

3 ++

Door nieuwbouw is het mogelijk om het ontwerp zo te maken dat het gemeentehuis optimaal uitnodigend is naar relaties en inwoners toe.

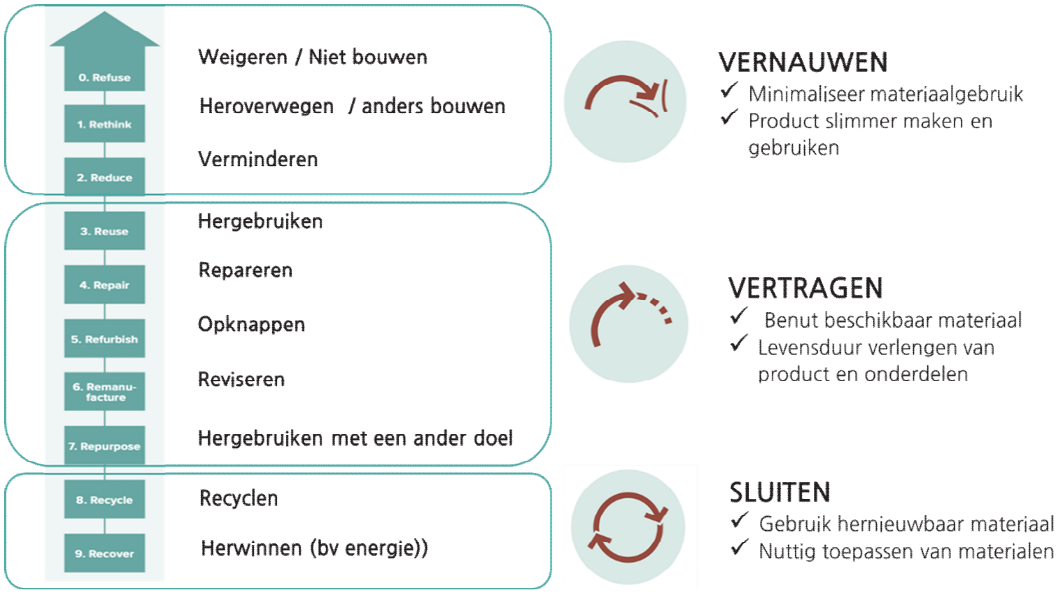
04.05 Duurzaamheid

Energielabel
Hoe minder fossiele energie een gebouw gebruikt, des te beter het energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A+++++ het beste. Voor drie van de vier scenario's is het te behalen energielabel als uitgangspunt meegegeven. Binnen de eerste drie scenario's wordt label A++ voorgeschreven, bij het scenario nieuwbouw wordt de bouw van een energieneutraal gebouw voorgeschreven.

1 A 	In scenario 1 A wordt label A++ behaald.
1 B 	In scenario 1 B wordt label A++ behaald.
2 	In scenario 2 wordt label A++ behaald.
3 	Voor scenario 3 wordt een energieneutraal gebouw voorgeschreven. Dit is niet één op één te vertalen in een energielabel. De verwachting is echter wel dat voor dit scenario een hoger label wordt gehaald dan A++.

Circulariteit
Veel partijen willen stappen zetten op het gebied van circulair bouwen. Daarbij is er een veelheid aan definities, uitgangspunten en ontwerpprincipes.

Een algemeen aanvaarde methode om de mate van circulariteit te meten is de R-ladder (zie figuur 11). De R-ladder heeft treden die verschillende strategieën van circulariteit weergeven. Strategieën hoger op de ladder, besparen meer grondstoffen. Hoe hoger een strategie op de R-Ladder staat, hoe meer circulair de strategie is. Waarbij R0 de hoogste trede is.



Figuur 11 R-ladder circulariteit

De scenario's zullen worden beoordeeld op het grondstofgebruik. Binnen de scenario's is ruimte om circulariteit toe te passen.

Bij de uiteindelijke keuze voor het optimale scenario kan gekozen worden om binnen de mogelijkheden van de 'plek op de ladder' circulair in te kopen. Op die manier kan de circulariteit bij de uitvoering van het gekozen scenario worden vergroot.

1 A ++	Er is relatief weinig nieuw materiaalgebruik nodig voor dit scenario. In scenario 1a wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het bestaande gebouw. Naast de verduurzaming wordt maar een klein deel van het gebouw aangepast, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande constructie. Doordat het pand verduurzaamd wordt en er wat functies binnen het pand aangepast worden, wordt de levensduur van het gebouw verlengd.
1 B +	Er is relatief weinig nieuw materiaalgebruik nodig voor dit scenario. In scenario 1b wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van het bestaande gebouw. Naast de verduurzaming wordt maar een klein deel van het gebouw aangepast, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van de bestaande constructie. Doordat het pand verduurzaamd wordt en er wat functies binnen het pand aangepast worden, wordt de levensduur van het gebouw verlengd.
2 –	In dit scenario is relatief weinig nieuw materiaalgebruik nodig voor de verduurzaming van het huidige gemeentehuis, maar wordt wel nieuw gebouwd voor het KCC.

	Het huidige gemeentehuis wordt dan ook niet in volle potentie gebruikt qua ruimtegebruik, aangezien binnen het gemeentehuis ruimte is om het KCC te huisvesten. Deels wordt de levensduur van het huidige gemeentehuis verlengd door het verduurzamen en intern aanpassen van bepaalde functies, maar daarnaast wordt voor het KCC nieuw materiaal gebruikt.
3 – –	Er is relatief veel nieuw materiaalgebruik nodig voor dit scenario. In scenario 3 krijgt het huidige gemeentehuis een andere bestemming. Terwijl het huidige gemeentehuis nog toekomstwaarde heeft als gemeentehuis, wordt op een andere locatie nieuw gebouwd. Dit draagt niet bij aan de gedachte om bestaande producten zoveel mogelijk (her) te gebruiken.

04.06 Koppelkansen

Ruimtelijk
De mogelijkheid tot koppelkansen is beoordeeld op de ruimtelijke ‘overmaat’. Hoe meer vierkante meter beschikbaar, hoe meer ruimte er is om eventuele andere organisaties een plek te geven binnen het gemeentehuis.

1 A – –	In scenario 1a wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal op de huidige locatie ervan uitgebreid. Door de daardoor toegevoegde vierkante meters op de begane grond ontstaat extra werkruimte. De invulling hiervan is nader te bepalen, maar kan ten goede komen aan het uitbreiden van het aantal (stilte)werkplekken of vergaderplekken; deze kan eventueel ook gebruikt worden voor koppelkansen.
1 B + –	Aan de voorzijde ontstaat bij scenario 1b een ruimte die ingevuld kan worden door flexwerkplekken of als café. Hier kunnen zowel medewerkers als inwoners werken of een kopje koffie drinken. Daarnaast kunnen de balies van het KCC zo worden ingericht dat deze ook voor andere (externe) baliefuncties kunnen worden gebruikt.
2 + +	Door het uithuizen van het KCC ontstaat op de begane grond meer ruimte voor een ontvangsthal. Het is nader te bepalen hoe deze ruimte ingevuld wordt, maar er kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het huisvesten van maatschappelijke organisaties, een ruimte waar exposities gehouden worden of waar verbinding gezocht wordt met bijvoorbeeld de bibliotheek of het theater Geert Teis.
3 +	Door de relatief vrije indeelbaarheid bij nieuwbouw kan het ontwerp toegespitst worden op koppelkansen. In een programma van eisen voor nieuwbouw kan ingespeeld worden op specifieke wensen. Voor elke m^2 die hiervoor extra gerealiseerd moet worden, moeten wel extra investerings- en exploitatielasten betaald worden. De koppelkansen worden hiermee een separate afweging.

Buitenruimte

Bij verbouw en nieuwbouw moet er ook een goede aansluiting komen met de buitenruimte. Hierbij kunnen koppelkansen plaatsvinden.

1 A	In scenario 1a wordt de multifunctionele ruimte/raadzaal op de huidige locatie ervan uitgebreid. Dit vindt plaats aan de achterkant van het gemeentehuis. Aan de voorkant vindt, tenzij daar extra budget voor geraamd wordt, geen aanpassing aan het plein plaats.
1 B	In scenario 1b verplaatst de multifunctionele ruimte/raadzaal naar de voorkant van het gemeentehuis. Daarnaast ontstaat op de begane grond aan de voorzijde ruimte die ingevuld kan worden door flexwerkplekken of als café. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de verbinding tussen het gemeentehuis en het plein te vergroten. In de financiële analyse is hiermee geen rekening gehouden.
2	Door het uithuizen van het KCC naar Raadhuisplein 3 ontstaan er twee panden waarin de gemeente huisvest aan het Raadhuisplein. Het plein zou zo ingericht kunnen worden dat er een natuurlijke verbinding ontstaat tussen beide gebouwen. In de financiële analyse is hiermee geen rekening gehouden.
3 	In het scenario voor nieuwbouw is rekening gehouden met de herinrichting van het plein. Hier is nog meerwaarde te creëren door een stedenbouwkundige visie op te stellen.

04.07 Financiële analyse

De financiële overweging bestaat uit twee onderdelen, de investeringskosten en de exploitatielasten.

De volgende uitgangspunten en aandachtspunten zijn hierbij van belang:

- Er is geen rekening gehouden met kostprijsverhogende btw. De kostprijsverhogende btw hangt af van de door gemeente uit te voeren activiteiten en werkzaamheden in het pand (compensabel, aftrekbaar of niet). Dit vergt een nadere fiscale uitwerking.
- Niet meegenomen zijn: inrichting meubilair, ICT en AV (audiovisuele apparatuur).
- Afschrijvingen van bestaande materiële vaste activa (MVA) op basis van de resterende afschrijftermijnen. Bij scenario 3 wordt het casco deel van de nieuwbouw in 40 jaar afgeschreven, en de inrichting van het terrein in 20 jaar. Daarnaast is rekening gehouden met sloopkosten. Let wel: Er is geen rekening gehouden met verwervingskosten van de locatie.
- Afschrijvingen van nieuwe investeringen op basis van de volgende uitgangspunten:
  - Nieuwbouw 40 jaar
  - Renovatie terreinwerken en gebouwen 20 jaar
  - Technische installaties 15 jaar
  - Inbouwpakket 15 jaar
- Lineaire afschrijving
  - Afschrijvingssystematiek is van belang.
  - Nu gebaseerd op lineaire systematiek. Een annuïtaire systematiek drukt de huisvestingslasten in het begin (€ 80.000,- – 150.000,-/jaar), maar kent na 10 tot 12 jaar hogere huisvestingslasten.
  - Voor renovatie van het gebouw is gerekend met 20 jaar, terwijl vergelijkbare nieuwbouw in 40 jaar wordt afgeschreven.
  - Er wordt niet gerekend met een restwaarde, ook niet voor de grond (specifiek voor scenario #3).
- Rente
  - 1,5% in 2023
  - 2,0% vanaf 2024
- Er is rekening gehouden met de tijdelijke c.q. overgangssituatie. De mate waarin tijdelijke huisvesting nodig is (en de kwaliteit) is nog een aandachtspunt.
- Prijspeil september 2023

Investeringskosten:
De investeringskosten van scenario 1a, 1b, en 2 zijn opgedeeld in drie niveaus:

1. verduurzamen tot A++ en verplaatsen/uitbreiden multifunctionele ruimte/raadzaal;
2. verduurzamen tot A++ en verplaatsen/uitbreiden multifunctionele ruimte/raadzaal en gevel originele gebouwdeel aanpassen;
3. verduurzamen tot A++ en verplaatsen/uitbreiden multifunctionele ruimte/raadzaal en gevel originele gebouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen.

De investeringskosten van scenario 3 zijn opgedeeld in 2 niveaus:

1. nieuwbouw zonder parkeergarage;
2. nieuwbouw met parkeergarage (100m² bvo fietsparkeren en 33 autoparkeerplaatsen).

1 A

	1. Verduurzamen tot A++ en uitbreiden raadzaal naar achterzijde	2. Verduurzamen tot A++ en uitbreiden raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen	3. Verduurzamen tot A++ en uitbreiden raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen
Investeringen	**Scenario 1A.1**	**Scenario 1A.2**	**Scenario 1A.3**
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 3.840.000**	**€ 5.780.000**	**€ 13.300.000**
Waarvan			
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 2.350.000*	*€ 3.860.000*	*€ 6.860.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 1.490.000*	*€ 1.910.000*	*€ 6.430.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 362.124**	**€ 506.250**	**€ 1.114.045**

1 B

	1. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde	2. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen	3. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen
Investeringen	**Scenario 1B.1**	**Scenario 1B.2**	**Scenario 1B.3**
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 3.740.000**	**€ 8.850.000**	**€ 14.160.000**
Waarvan			
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 2.300.000*	*€ 5.360.000*	*€ 7.470.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 1.440.000*	*€ 3.490.000*	*€ 6.690.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 354.269**	**€ 750.254**	**€ 1.179.498**

2

	1. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC en verplaatsen raadzaal naar begane grond	2. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen raadzaal naar begane grond en gevel originele bouwdeel aanpassen	3. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen raadzaal naar begane grond, gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen
Investeringen	**Scenario 2.1**	**Scenario 2.2**	**Scenario 2.3**
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 6.390.000**	**€ 7.710.000**	**€ 14.210.000**
Waarvan			
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 3.560.000*	*€ 4.880.000*	*€ 7.470.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 2.830.000*	*€ 2.830.000*	*€ 6.740.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 597.486**	**€ 690.591**	**€ 1.215.502**

3

Investeringen	1. Nieuwbouw zonder parkeergarage Scenario 3.1	2. Nieuwbouw met parkeergarage Scenario 3.2
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 16.300.000**	**€ 17.890.000**
Waarvan		
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 10.440.000*	*€ 11.730.000*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 250.000*	*€ 250.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 5.610.000*	*€ 5.910.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 1.034.793**	**€ 1.120.697**

- Scenario 1 en 2 betreft renovatie van het bestaande gebouw, waardoor een afschrijvingstermijn van 20 jaar is gekozen voor het bouwkundige deel en 15 jaar voor de installaties.
- Bij scenario 3 wordt het casco deel van de nieuwbouw in 40 jaar afgeschreven en de inrichting van het terrein in 20 jaar.
- Alle opslagen zijn evenredig verdeeld over de verschillende activa categorieën naar rato van de directe bouwkosten.

Huisvestingslasten:

- Huisvestingslasten nemen fors toe ten opzichte van nu.
  Dit komt door een combinatie van:
  - hogere afschrijvingslasten door investering;
  - hogere verbruikslasten;
  - groter oppervlakte bij scenario's 1A, 1B en 2.
- De huisvestingslasten dalen enerzijds door de lineaire afschrijving en de lagere rentelasten. Anderzijds stijgen ze door inflatie op de overige huisvestingslasten (verbruik, schoonmaak, etc.)
- Scenario's 1A is de goedkoopste optie, scenario 3 is de duurste. Scenario 1B en 2 zijn vergelijkbaar.
- Scenario 3 (nieuwbouw) heeft hogere investeringskosten, maar een langere afschrijftermijn dan 1B. De herontwikkelwaarde van de vertreklocatie is daarentegen beperkt.
- De investering en de resulterende kapitaallasten hebben financieel gezien de meeste impact op de huisvestingslasten.
- De kosten per m^2 zijn in scenario 3 wel fors hoger, scenario 3 omvat veel minder m^2 BVO. Dit komt deels door een efficiëntere indeling bij nieuwbouw, maar ook door minder gebruikersruimte in de nieuwe situatie.

1A

Scenario 1A.1

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 414.691**	**€ 422.985**	**€ 431.444**	**€ 440.073**	**€ 448.875**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.050	€ 123.471	€ 125.940	€ 128.459	€ 131.028
Onderhoud	€ 92.599	€ 165.336	€ 168.643	€ 172.016	€ 175.456	€ 178.965
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 29.524	€ 30.115	€ 30.717	€ 31.331	€ 31.958
Schoonmaak	€ 77.346	€ 82.668	€ 84.321	€ 86.008	€ 87.728	€ 89.483
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.112	€ 16.435	€ 16.763	€ 17.098	€ 17.440
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 362.124**	**€ 350.195**	**€ 337.780**	**€ 324.968**	**€ 311.083**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 218.901	€ 218.901	€ 218.901	€ 218.901	€ 218.901
Rente	€ 6.169	€ 85.786	€ 80.259	€ 74.860	€ 69.602	€ 64.494
Totaal	**€ 357.187**	**€ 776.815**	**€ 773.179**	**€ 769.224**	**€ 765.041**	**€ 759.957**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 140**	**€ 139**	**€ 138**	**€ 137**	**€ 137**

Scenario 1A.2

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 414.691**	**€ 422.985**	**€ 431.444**	**€ 440.073**	**€ 448.875**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.050	€ 123.471	€ 125.940	€ 128.459	€ 131.028
Onderhoud	€ 92.599	€ 165.336	€ 168.643	€ 172.016	€ 175.456	€ 178.965
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 29.524	€ 30.115	€ 30.717	€ 31.331	€ 31.958
Schoonmaak	€ 77.346	€ 82.668	€ 84.321	€ 86.008	€ 87.728	€ 89.483
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.112	€ 16.435	€ 16.763	€ 17.098	€ 17.440
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 506.250**	**€ 492.220**	**€ 477.705**	**€ 462.793**	**€ 446.808**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 323.899	€ 323.899	€ 323.899	€ 323.899	€ 323.899
Rente	€ 6.169	€ 124.913	€ 117.286	€ 109.788	€ 102.429	€ 95.222
Totaal	**€ 357.187**	**€ 920.940**	**€ 915.205**	**€ 909.149**	**€ 902.867**	**€ 895.683**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 166**	**€ 164**	**€ 163**	**€ 162**	**€ 161**

Scenario 1A.3

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 414.691**	**€ 422.985**	**€ 431.444**	**€ 440.073**	**€ 448.875**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.050	€ 123.471	€ 125.940	€ 128.459	€ 131.028
Onderhoud	€ 92.599	€ 165.336	€ 168.643	€ 172.016	€ 175.456	€ 178.965
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 29.524	€ 30.115	€ 30.717	€ 31.331	€ 31.958
Schoonmaak	€ 77.346	€ 82.668	€ 84.321	€ 86.008	€ 87.728	€ 89.483
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.112	€ 16.435	€ 16.763	€ 17.098	€ 17.440
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.114.045**	**€ 1.090.898**	**€ 1.067.265**	**€ 1.043.236**	**€ 1.018.133**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 779.786	€ 779.786	€ 779.786	€ 779.786	€ 779.786
Rente	€ 6.169	€ 276.822	€ 260.077	€ 243.461	€ 226.985	€ 210.660
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.528.736**	**€ 1.513.883**	**€ 1.498.709**	**€ 1.483.309**	**€ 1.467.008**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 275**	**€ 272**	**€ 269**	**€ 267**	**€ 264**

1B

Scenario 1B.1

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 395.422**	**€ 403.330**	**€ 411.397**	**€ 419.625**	**€ 428.017**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 115.425	€ 117.734	€ 120.088	€ 122.490	€ 124.940
Onderhoud	€ 92.599	€ 157.654	€ 160.807	€ 164.023	€ 167.303	€ 170.650
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.152	€ 28.716	€ 29.290	€ 29.876	€ 30.473
Schoonmaak	€ 77.346	€ 78.827	€ 80.403	€ 82.011	€ 83.652	€ 85.325
Overig kosten	€ 15.075	€ 15.364	€ 15.671	€ 15.984	€ 16.304	€ 16.630
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 354.269**	**€ 342.456**	**€ 330.158**	**€ 317.463**	**€ 303.695**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 213.052	€ 213.052	€ 213.052	€ 213.052	€ 213.052
Rente	€ 6.169	€ 83.779	€ 78.369	€ 73.087	€ 67.946	€ 62.956
Totaal	**€ 357.187**	**€ 749.690**	**€ 745.786**	**€ 741.555**	**€ 737.088**	**€ 731.712**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 141**	**€ 141**	**€ 140**	**€ 139**	**€ 138**

Scenario 1B.2

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 395.422**	**€ 403.330**	**€ 411.397**	**€ 419.625**	**€ 428.017**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 115.425	€ 117.734	€ 120.088	€ 122.490	€ 124.940
Onderhoud	€ 92.599	€ 157.654	€ 160.807	€ 164.023	€ 167.303	€ 170.650
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.152	€ 28.716	€ 29.290	€ 29.876	€ 30.473
Schoonmaak	€ 77.346	€ 78.827	€ 80.403	€ 82.011	€ 83.652	€ 85.325
Overig kosten	€ 15.075	€ 15.364	€ 15.671	€ 15.984	€ 16.304	€ 16.630
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 750.254**	**€ 732.587**	**€ 714.434**	**€ 695.885**	**€ 676.262**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 505.794	€ 505.794	€ 505.794	€ 505.794	€ 505.794
Rente	€ 6.169	€ 187.023	€ 175.758	€ 164.622	€ 153.626	€ 142.780
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.145.676**	**€ 1.135.917**	**€ 1.125.831**	**€ 1.115.509**	**€ 1.104.279**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 216**	**€ 214**	**€ 212**	**€ 210**	**€ 208**

Scenario 1B.3

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 395.422**	**€ 403.330**	**€ 411.397**	**€ 419.625**	**€ 428.017**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 115.425	€ 117.734	€ 120.088	€ 122.490	€ 124.940
Onderhoud	€ 92.599	€ 157.654	€ 160.807	€ 164.023	€ 167.303	€ 170.650
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.152	€ 28.716	€ 29.290	€ 29.876	€ 30.473
Schoonmaak	€ 77.346	€ 78.827	€ 80.403	€ 82.011	€ 83.652	€ 85.325
Overig kosten	€ 15.075	€ 15.364	€ 15.671	€ 15.984	€ 16.304	€ 16.630
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.179.498**	**€ 1.155.391**	**€ 1.130.799**	**€ 1.105.810**	**€ 1.079.748**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 827.755	€ 827.755	€ 827.755	€ 827.755	€ 827.755
Rente	€ 6.169	€ 294.306	€ 276.602	€ 259.026	€ 241.590	€ 224.306
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.574.920**	**€ 1.558.722**	**€ 1.542.196**	**€ 1.525.435**	**€ 1.507.765**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 297**	**€ 294**	**€ 291**	**€ 288**	**€ 284**

2

Scenario 2.1

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 465.602**	**€ 474.914**	**€ 484.412**	**€ 494.101**	**€ 503.983**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.787	€ 124.223	€ 126.707	€ 129.241	€ 131.826
Onderhoud	€ 92.599	€ 158.450	€ 161.619	€ 164.852	€ 168.149	€ 171.512
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.675	€ 29.249	€ 29.834	€ 30.430	€ 31.039
Schoonmaak	€ 77.346	€ 84.550	€ 86.241	€ 87.966	€ 89.725	€ 91.520
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.840	€ 17.177	€ 17.521	€ 17.871	€ 18.228
Huurlasten	-	€ 55.300	€ 56.406	€ 57.534	€ 58.684	€ 59.858
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 597.486**	**€ 582.029**	**€ 566.087**	**€ 549.748**	**€ 532.336**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 395.263	€ 395.263	€ 395.263	€ 395.263	€ 395.263
Rente	€ 6.169	€ 144.785	€ 135.731	€ 126.805	€ 118.020	€ 109.385
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.063.088**	**€ 1.056.944**	**€ 1.050.499**	**€ 1.043.849**	**€ 1.036.318**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 189**	**€ 188**	**€ 186**	**€ 185**	**€ 184**

Scenario 2.2

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 465.602**	**€ 474.914**	**€ 484.412**	**€ 494.101**	**€ 503.983**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.787	€ 124.223	€ 126.707	€ 129.241	€ 131.826
Onderhoud	€ 92.599	€ 158.450	€ 161.619	€ 164.852	€ 168.149	€ 171.512
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.675	€ 29.249	€ 29.834	€ 30.430	€ 31.039
Schoonmaak	€ 77.346	€ 84.550	€ 86.241	€ 87.966	€ 89.725	€ 91.520
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.840	€ 17.177	€ 17.521	€ 17.871	€ 18.228
Huurlasten	-	€ 55.300	€ 56.406	€ 57.534	€ 58.684	€ 59.858
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 690.591**	**€ 673.804**	**€ 656.532**	**€ 638.863**	**€ 620.121**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 461.766	€ 461.766	€ 461.766	€ 461.766	€ 461.766
Rente	€ 6.169	€ 171.387	€ 161.003	€ 150.747	€ 140.631	€ 130.666
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.156.193**	**€ 1.148.719**	**€ 1.140.944**	**€ 1.132.964**	**€ 1.124.103**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 205**	**€ 204**	**€ 202**	**€ 201**	**€ 199**

Scenario 2.3

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2026 (prognose)	2027 (prognose)	2028 (prognose)	2029 (prognose)	2030 (prognose)
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 465.602**	**€ 474.914**	**€ 484.412**	**€ 494.101**	**€ 503.983**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.787	€ 124.223	€ 126.707	€ 129.241	€ 131.826
Onderhoud	€ 92.599	€ 158.450	€ 161.619	€ 164.852	€ 168.149	€ 171.512
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.675	€ 29.249	€ 29.834	€ 30.430	€ 31.039
Schoonmaak	€ 77.346	€ 84.550	€ 86.241	€ 87.966	€ 89.725	€ 91.520
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.840	€ 17.177	€ 17.521	€ 17.871	€ 18.228
Huurlasten	-	€ 55.300	€ 56.406	€ 57.534	€ 58.684	€ 59.858
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.215.502**	**€ 1.190.841**	**€ 1.165.694**	**€ 1.140.151**	**€ 1.113.534**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 855.484	€ 855.484	€ 855.484	€ 855.484	€ 855.484
Rente	€ 6.169	€ 302.580	€ 284.322	€ 266.191	€ 248.201	€ 230.362
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.681.104**	**€ 1.665.755**	**€ 1.650.106**	**€ 1.634.251**	**€ 1.617.517**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 298**	**€ 296**	**€ 293**	**€ 290**	**€ 287**

3

Scenario 3.1						
Jaartal	2023	2026	2027	2028	2029	2030
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 276.659**	**€ 282.192**	**€ 287.836**	**€ 293.592**	**€ 299.464**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 75.015	€ 76.516	€ 78.046	€ 79.607	€ 81.199
Onderhoud	€ 92.599	€ 113.537	€ 115.807	€ 118.123	€ 120.486	€ 122.896
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 20.274	€ 20.680	€ 21.093	€ 21.515	€ 21.946
Schoonmaak	€ 77.346	€ 56.768	€ 57.904	€ 59.062	€ 60.243	€ 61.448
Overig kosten	€ 15.075	€ 11.064	€ 11.286	€ 11.511	€ 11.742	€ 11.976
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.034.793**	**€ 1.014.350**	**€ 993.421**	**€ 972.095**	**€ 949.696**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 644.600	€ 644.600	€ 644.600	€ 644.600	€ 644.600
Rente	€ 6.169	€ 332.756	€ 318.715	€ 304.802	€ 291.030	€ 277.409
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.311.452**	**€ 1.296.542**	**€ 1.281.256**	**€ 1.265.687**	**€ 1.249.160**
Ruimte in m^2	*5.525*	*3.821*	*3.821*	*3.821*	*3.821*	*3.821*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 343**	**€ 339**	**€ 335**	**€ 331**	**€ 327**

Scenario 3.2						
Jaartal	2023	2026	2027	2028	2029	2030
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 313.856**	**€ 320.133**	**€ 326.535**	**€ 333.066**	**€ 339.728**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 85.298	€ 87.004	€ 88.744	€ 90.519	€ 92.330
Onderhoud	€ 92.599	€ 128.691	€ 131.264	€ 133.890	€ 136.567	€ 139.299
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 22.980	€ 23.440	€ 23.909	€ 24.387	€ 24.875
Schoonmaak	€ 77.346	€ 64.345	€ 65.632	€ 66.945	€ 68.284	€ 69.649
Overig kosten	€ 15.075	€ 12.541	€ 12.792	€ 13.048	€ 13.309	€ 13.575
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.120.697**	**€ 1.099.184**	**€ 1.077.186**	**€ 1.054.791**	**€ 1.031.323**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 698.055	€ 698.055	€ 698.055	€ 698.055	€ 698.055
Rente	€ 6.169	€ 365.204	€ 350.094	€ 335.112	€ 320.270	€ 305.580
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.434.552**	**€ 1.419.317**	**€ 1.403.721**	**€ 1.387.857**	**€ 1.371.050**
Ruimte in m^2	*5.525*	*4.841*	*4.841*	*4.841*	*4.841*	*4.841*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 296**	**€ 293**	**€ 290**	**€ 287**	**€ 283**

Een uitgebreide financiële analyse is bijgevoegd als bijlage 2.

04.08 Samenvatting financieel

Scenario	Toelichting	Investeringskosten (excl. btw)	Totaal begroting (2026)
Scenario 1A.1	1. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar achterzijde	€ 3.840.000	€ 776.815
Scenario 1A.2	2. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen	€ 5.780.000	€ 920.940
Scenario 1A.3	3. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen	€ 13.300.000	€ 1.528.736
Scenario 1B.1	1. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde	€ 3.740.000	€ 749.690
Scenario 1B.2	2. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen	€ 8.850.000	€ 1.145.676
Scenario 1B.3	3. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen	€ 14.160.000	€ 1.574.920
Scenario 2.1	1. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC en verplaatsen raadzaal naar begane grond	€ 6.390.000	€ 1.063.088
Scenario 2.2	2. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen raadzaal naar begane grond en gevel originele bouwdeel aanpassen	€ 7.710.000	€ 1.156.193
Scenario 2.3	3. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen raadzaal naar begane grond, gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen	€ 14.210.000	€ 1.681.104
Scenario 3.1	1. Nieuwbouw zonder parkeergarage	€ 16.300.000	€ 1.311.452
Scenario 3.2	2. Nieuwbouw met parkeergarage	€ 17.890.000	€ 1.434.552

05 AANDACHTSPUNTEN

05.01 Toekomstbestendigheid

Het energielabel gaat alleen over de zogenaamde gebouwgebonden energie. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met het feit dat alle gebouwen van het aardgas af moeten zijn vóór 2050. Aardgasvrij zijn is een aparte eis. Voor het behalen van een A++ label is het niet nodig dat het gebouw aardgasvrij is.

05.02 Afschrijvingstermijnen

In scenario 1A, 1Bb en 2 wordt ook bij vervangen van een (deel van) de gevels uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 20 jaar (renovatie) in plaats van 40 jaar (nieuwbouw). In geval in een scenario wordt uitgegaan van vervanging van (een deel van) de gevels kan beargumenteerd worden dat door vervanging van de gevels de levensduur van het gehele gebouw verlengd wordt. De gehanteerde afschrijvingstermijnen zijn conform de financiële verordening van de gemeente. Een afwijking daarvan is mogelijk met een goede onderbouwing. Dit leidt tot een verlaging van de exploitatielasten. Bij keuze voor deze scenario's zou verder onderzocht moeten worden of het mogelijk is (een deel van) de renovatie over een langere termijn af te schrijven.

05.03 Koppelkans aanpassing overige bouwdelen

Bij keuze voor scenario 1A, 1B of 2 wordt het huidige gemeentehuis deels aangepast. Doordat er bij verduurzaming van het pand verbouwd gaat worden is er een koppelkans; de rest van het gemeentehuis kan tegelijkertijd een upgrade krijgen. Denk aan het vervangen van gevelbekleding, wand-, plafond- en vloerafwerking. Deze koppelkans is deels opgenomen in het extra investeringsniveau, waarbij een nieuw 'inbouwpakket' wordt gerealiseerd in het bestaande gemeentehuis.

05.04 Koppelkansen

Binnen alle drie de scenario's is in meer of mindere mate ruimte voor koppelkansen. De invulling van koppelkansen heeft effect op de totale investerings- en exploitatielasten. Aanbevolen wordt om de meer-investering voor specifieke koppelkansen separaat af te wegen.

05.05 Locatieonderzoek nieuwbouw

Bij keuze voor scenario 3 is de gemeente afhankelijk van de huidige eigenaar van Raadhuisplein 3, de locatie die op het oog is voor de nieuwbouw. De gemeente heeft daarin op dit moment een ondergeschikte positie.

Binnen de kerngroep is besproken dat er eventuele andere locaties voor nieuwbouw binnen de gemeente aanwezig zijn. Bij keuze voor scenario 3 wordt aanbevolen eerst een locatieonderzoek uit te voeren om de meest geschikte locatie voor nieuwbouw te kiezen.

05.06 Circulariteit

De mate van circulariteit van scenario's is afgewogen aan de hand van de R-ladder. Voor het vervolgtraject zijn er mogelijkheden om circulariteit verder in te passen binnen het scenario. Hiervoor is het van belang om allereerst ambities op het gebied van circulariteit op te stellen.

Voor het vervolgtraject voor huisvesting kan in ieder geval gedacht worden aan ambities op het gebied van circulair ontwerp en circulair materiaalgebruik. Circulair materiaalgebruik heeft betrekking op het reduceren van materiaal en het optimaliseren van (potentiële) herbruikbaarheid van systemen/producten en materialen. Circulair materiaalgebruik heeft betrekking op de toepassing van hergebruikte en bio-based materialen en inzet van producten die na einde levensduur hoogwaardig kunnen worden hergebruikt. In elk van de scenario's kan er voor worden gekozen om circulair materiaalgebruik toe te passen.

06 CONCLUSIES

06.01 Afweging scenario's

De onderzochte scenario's hebben allemaal voor- en nadelen. Op basis van de gekozen afwegingsaspecten volgt dat scenario 1 (zowel A als B) weinig afhankelijk is van externe partijen. Bij doorgang van het scenario wordt zowel een verbeterslag gemaakt in het faciliteren van medewerkers, de dienstverlening als de uitstraling. Er moet echter wel rekening worden gehouden met tijdelijke huisvesting tijdens de verbouwing.

In scenario 2 wordt een verbeterslag gemaakt in uitstraling, maar wordt het faciliteren van medewerkers en de dienstverlening eerder verslechterd dan verbeterd ten opzichte van de huidige situatie. Door twee bezoeklocaties kan het voor relaties en inwoners onduidelijk zijn waar zij zich moeten melden. Bovendien vormt het een fysieke- en mentale barrière tussen medewerkers van het gemeentehuis. Daarbij komt, dat het aanwenden van extra vierkante meters voor het KCC extra kosten met zich meebrengt.

Brink adviseert bij keuze voor scenario 1A, 1B of 2 (waarbij zowel deels de gevels worden vervangen als de inbouw van het gemeentehuis wordt vernieuwd) te overwegen om het gebouw tot casco te strippen en daarna weer opnieuw op te bouwen. Het aanpassings- en investeringsniveau van deze ingreep is dermate hoog, dat het logisch zou zijn ook de rest van de gevels aan te pakken. Daarnaast zal het gebouw ook aardgasvrij gemaakt moeten worden. Dit verhoogt de toekomstbestendigheid van het gebouw. Doordat de gevel en inbouw in dat geval 'als nieuw' zijn, kan gezegd worden dat daarmee de levensduur van het gehele gebouw verlengd wordt. Hierdoor is een afschrijvingstermijn van 40 jaar verdedigbaar. Dit heeft een positieve invloed op de exploitatielasten.

Aan scenario 3 zitten veel voordelen, zo wordt het gebouw aardgasvrij. De doorgang van het scenario ligt echter in grotere mate bij externe partijen. Dit kan deels verminderd worden door onderzoek te doen naar andere mogelijke locaties, waar de gemeente meer zeggenschap heeft of die op dit moment al in eigendom zijn van de gemeente. Het scenario draagt echter in veel mindere mate bij aan de circulaire gedachtegang van hergebruik van materiaal. Er is geen rekening gehouden met kosten voor de verwerving. Deze is nog zeer onzeker. Brink adviseert bij eventuele keuze voor dit scenario de haalbaarheid nader te onderzoeken.

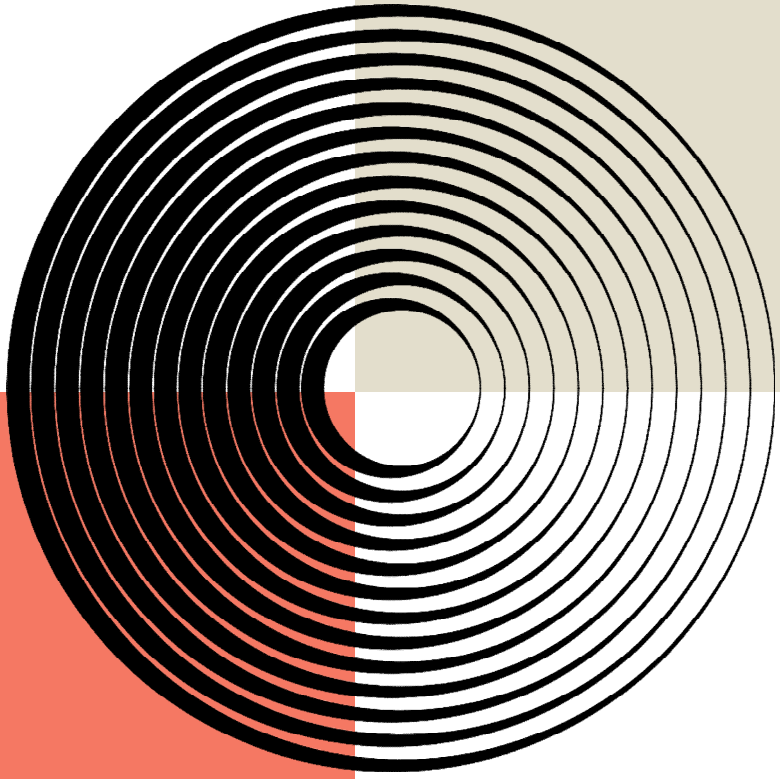
Het bepalen van de wensen voor de toekomstige huisvesting van de gemeente brengt een veelheid aan afwegingen met zich mee. Allereerst is het geen zuiver financiële afweging. Facetten zoals de kwaliteit en uitstraling van het gemeentehuis, het faciliteren van de medewerkers, duurzaamheid en circulariteit, zekerheid over de toekomst of afhankelijkheid tot een mogelijke verhuurder of verkoper spelen een belangrijke rol. Daarnaast laten de verschillende varianten zien dat er binnen de scenario's diverse investeringsniveaus mogelijk zijn die verschillende niveaus van kwaliteitsverbeteringen mogelijk maken.

De afweging welke kwaliteitsverbetering welke investering waard is, is één die door de gemeente zelf ingevuld moet worden. Brink adviseert daarbij om eerst een keuze te maken welke van de afwegingspunten voor de gemeente het zwaarste wegen. Als die prioritering duidelijk is, kan ook eenvoudig een keuze gemaakt worden op basis van de beste scores van de scenario's.

06.02 Vervolgtraject

Nadat een definitieve keuze is gemaakt voor één van de scenario's, volgt een traject waarin het scenario verder uitgewerkt moet worden. In ieder geval moet gedacht worden aan de volgende stappen:

1. uitwerking ruimtebehoefte van specifieke locatie en opstellen van een programma van eisen (eventueel inclusief opstellen schuifplan. Hierin is aangegeven waar en in welke volgorde functies worden verplaatst);
2. investeringsraming opstellen en investeringsaanvraag bij de raad;
3. selectie adviseurs. Moment afhankelijk van bouworganisatievorm. Hiervoor moet een marktbenaderingsadvies opgesteld worden. Aan de hand hiervan kan een bouworganisatie en aanbestedingsvorm gekozen worden;
4. opstellen ontwerp (VO en DO);
5. uitwerking ontwerp (TO);
6. selectie aannemer (tussen DO en Realisatiefase);
7. voorbereiding en uitvoering;
8. nazorg;
9. beheer.



TOELICHTING SCENARIO'S

01 Scenario 1

01.01 Raadszaal:

- Multifunctionele vergaderruimte, die ook ingezet kan worden als raadszaal
- Raadszaal apart afsluitbaar (zaal + ontvangst kan open blijven, bij sluiten rest van het gemeentehuis)
- Ontvangstruimte voor publiek
- Ruimte voor stoelopslag en raadsmeubilair
- Regiekamer voor het bedienen van opnames
- In de huidige raadszaal zit een trap, deze kan vervallen
- Ook het balkon is niet nodig (alternatief gebruik).

Overige	Aantal zitplekken	Ruimtebehoefte / Bouwsteen	Aantal bouwstenen	Totaal m^2	Toelichting
Raadszaal					
Multifunctionele raadszaal		200	1	**0**	
Ontvangstruimte/ foyer	1	2,5	20	**50**	Voor ontvangst bezoek en pauzeruimte
Opslag meubilair	1	50	1	**50**	Opslag (extra) tafels en stoelen van de raadszaal
Regiekamer	2	6	1	**12**	Opnames bedienen

02 Scenario 2

Overige	Aantal zitplekken	Ruimtebehoefte / Bouwsteen	Aantal bouwstenen	Totaal m^2	Toelichting
Raadszaal					
Multifunctionele raadszaal		200	1	**0**	
Ontvangstruimte/ foyer	1	2,5	20	**50**	Voor ontvangst bezoek en pauzeruimte
Opslag meubilair	1	50	1	**50**	Opslag (extra) tafels en stoelen van de raadszaal
Regiekamer	2	6	1	**12**	Opnames bedienen

02.01 Raadszaal

- Multifunctionele vergaderruimte, die ook ingezet kan worden als raadszaal.
- Ruimte voor stoelopslag en raadsmeubilair
- Regiekamer voor het bedienen van opnames
- In de huidige raadszaal zit een trap, deze kan vervallen
- Ook het balkon is niet nodig (alternatief gebruik).
- Indien er naast de raadszaal nog ruimte is, dan wordt die ruimte gebruikt voor overlegruimtes (meerpersoonsruimtes (6-8 personen)).

02.02 KCC

Voor toegang dient er een openbare ingang te zijn (direct gekoppeld aan de ontvangstbalie) en een ingang voor het personeel (uitkomend in het niet openbare deel). Daarnaast rekening houden met kastruimte (mag beperkt i.v.m digitaal werken) en kapstokken.

Overige	Aantal zitplekken	Ruimtebehoefte / Bouwsteen	Aantal bouwstenen	Totaal m^2	Toelichting
KCC (scenario 2 en 3)					
Openbaar toegangkelijk					
Wachruimte	15	1	2,5	**37,5**	
Eigen personeel					
Pantry		12	1	**12**	Kraan met wasbak en koffie/theevoorziening
Afgesloten kluis		16	1		
Overleg klantcontact (toegangkelijk vanuit openbaar en niet-openbaar)					
Ontvangstbalie	2	5	1	**10**	Minimale ruimte 5 x 2,5 meter, met 2 zitplekken
Balie burgerzaken	1	6	4	**24**	
Spreekruimte 4 (pers)	4	2	2	**16**	
Werkplekken (niet openbaar toegangelijk)					
Spreekruimte 12 (pers)	12	2	1	**24**	
Werkplekken Call Center	1	6	7	**42**	Mogen in dezelfde ruimte
Werkplekken burgerzaken	1	6	6	**36**	Aparte ruimte
Werkplekken burgerzaken st	1	6	2	**12**	Aparte ruimte
Werkplek medewerkers 2e l	1	6	5	**30**	Aparte ruimte
Toiletten					
				0	Voor 25 medewerkers + 25 bezoekers

03 Scenario 3:

03.01 Werkplekken:

De werkplekken zijn verdeeld over de afdelingen. Binnen de afdeling wordt er veel samengewerkt, de werkplekken moeten dus per afdeling gegroepeerd worden.

Werkplekken	Aantal zitplekken	Ruimtebehoefte / Bouwsteen	Aantal bouwstenen	Totaal m^2	Toelichting
Bestuur					
Werkkamer (incl. vergaderen)	1	18	4	**72**	Individuele werkkamer + mogelijkheid voor ontvangst bezoek/ vergaderen
Flexplex	1	6			
Vaste werkplek	1	6			
Concentratieplek	1	6			
Kamer burgemeester	1	24	1	**24**	
Projectenkamer	1	2			
Dienstverlening					
Werkkamer (incl. vergaderen)	1	18			
Flexplex	1	6	43	**258**	
Vaste werkplek	1	6	35	**210**	
Concentratieplek	1	6	5	**30**	
Projectenkamer	8	2	1	**16**	
Maatschappelijke zaken					
Werkkamer (incl. vergaderen)	1	18			
Flexplex	1	6	61	**366**	
Vaste werkplek	1	6	10	**60**	
Concentratieplek	1	6			
Projectenkamer	1	2			
Ruimtelijke ontwikkeling					
Werkkamer (incl. vergaderen)	1	18			
Flexplex	1	6	39	**234**	
Vaste werkplek	1	6	5	**30**	
Concentratieplek	1	6	2	**12**	
Projectenkamer	8	2	1	**16**	
Team werk					
Werkkamer (incl. vergaderen)	1	18			
Flexplex	1	6	5	**30**	
Vaste werkplek	1	6			
Concentratieplek	1	6			
Projectenkamer	1	2			

03.02 Overlegruimtes

Mogen verspreid over de afdelingen.

Overlegruimtes	Aantal zitplekken	Ruimtebehoefte / Bouwsteen	Aantal bouwstenen	Totaal m²	Toelichting
6-persoonsruimte	6	2	2	**24**	
8-persoonsruimte	8	2	2	**32**	
10-persoonsruimte	10	2	5	**100**	
MT-overlegruimte	12	2	1	**24**	
18-persoonsruimte	18	2	1	**36**	
Aanvullend: individuele belruim	1	6	5	**30**	Ruimte voor 1-persoons teamsoverleggen

KCC
Voor toegang dient er een openbare ingang te zijn (direct gekoppeld aan de ontvangstbalie) en een ingang voor het personeel (uitkomend in het niet openbare deel). Daarnaast rekening houden met kastruimte (mag beperkt i.v.m digitaal werken) en kapstokken. Het is belangrijk dat bezoekende burgers maar aan 1 kant van de balie burgerzaken kunnen komen.

De werkplek medewerkers 2e linie zijn alleen van toepassing in scenario 2. In nieuwbouw zijn deze werkplekken al geïntegreerd in de andere werkplekken.

Overige	Aantal zitplekken	Ruimtebehoefte / Bouwsteen	Aantal bouwstenen	Totaal m²	Toelichting
KCC (scenario 2 en 3)					
Openbaar toegangkelijk					
Wachruimte	15	1	2,5	**37,5**	
Eigen personeel					
Pantry		12	1	**12**	Kraan met wasbak en koffie/theevoorziening
Afgesloten kluis		16	1		
Overleg klantcontact (toegangkelijk vanuit openbaar en niet-openbaar)					
Ontvangstbalie	2	5	1	**10**	Minimale ruimte 5 x 2,5 meter, met 2 zitplekken
Balie burgerzaken	1	6	4	**24**	
Spreekruimte 4 (pers)	4	2	2	**16**	
Werkplekken (niet openbaar toegangelijk)					
Spreekruimte 12 (pers)	12	2	1	**24**	
Werkplekken Call Center	1	6	7	**42**	Mogen in dezelfde ruimte
Werkplekken burgerzaken	1	6	6	**36**	Aparte ruimte
Werkplekken burgerzaken s	1	6	2	**12**	Aparte ruimte
Werkplek medewerkers 2e l	1	6	5	**30**	Aparte ruimte
Toiletten					
				0	Voor 25 medewerkers + 25 bezoekers

03.03 Overig

Overige	Aantal zitplekken	Ruimtebeh oefte / Bouwsteen	Aantal bouwstene n	Totaal m^2	Toelichting
Raadszaal					
Multifunctionele raadszaal		200	1	**200**	
Ontvangstruimte/ foyer	1	2,5	20	**50**	Voor ontvangst bezoek en pauzeruimte
Opslag meubilair	1	50	1	**50**	Opslag (extra) tafels en stoelen van de raadszaal
Regiekamer	2	6	1	**12**	Opnames bedienen
WMO					
Hufterproofruimte			3	**0**	gelijk aan huidig oppervlakte (op te meten), wenselijk is twee deuren (vluchtroute), handig op begane grond i.v.m. ontvangen bezoek
Familiekamer	1		1	**0**	gelijk aan huidig oppervlakte (op te meten), wenselijk is twee deuren (vluchtroute), handig op begane grond i.v.m. ontvangen bezoek
Arts					
Artsenkamer			1	**0**	gelijk aan huidig oppervlakte (op te meten), handig op begane grond i.v.m. ontvangen bezoek
Archief					
Archief			1	**0**	gelijk aan huidig oppervlakte (op te meten), klimaatbeheersd
Opslag					
Opslag			1	**0**	gelijk aan huidig oppervlakte (op te meten)
Ontvangstruimte					
Wachruimte	10	2,5	1	**25**	

FINANCIËLE ANALYSE

VIER SCENARIO'S

- 1A: Uitbreiden bestaande raadszaal aan achterzijde en verduurzamen
  1. Alleen verplaatsen raadszaal en verduurzamen
  2. Verplaatsen raadszaal en verduurzamen en aanpassen gevels
  3. Verplaatsen raadszaal en verduurzamen en aanpassen gevels en ‘inbouw’pakket
- 1B: Verplaatsen raadszaal naar voorzijde en verduurzamen
  1. Alleen verplaatsen raadszaal en verduurzamen
  2. Verplaatsen raadszaal en verduurzamen en aanpassen gevels
  3. Verplaatsen raadszaal en verduurzamen en aanpassen gevels en ‘inbouw’pakket
- 2: Verplaatsen KCC naar locatie elders
  1. Alleen verplaatsen raadszaal + uithuizen KCC en verduurzamen
  2. Verplaatsen raadszaal + uithuizen KCC en verduurzamen en aanpassen gevels
  3. Verplaatsen raadszaal + uithuizen KCC en verduurzamen en aanpassen gevels en ‘inbouw’pakket
- 3: Nieuwbouw Raadhuisplein + sloop bestaand pand met herontwikkeling naar woningbouw
  1. Zonder gebouwd parkeren
  2. Met gebouwd parkeren
- Wat is de financiële impact van de scenario’s op de langere termijn?

FINANCIËLE ANALYSE

VIER SCENARIO'S

- In scenario 1A en 1B leiden de (beperkte) ingrepen tot een iets groter gebouw dan nu.
- In scenario 2 wordt extern extra ruimte gehuurd voor het KCC.
- Scenario 3 (nieuwbouw) resulteert in een efficiëntere huisvesting, met minder m² tot gevolg.

Ruimtestaat (m²)	Scenario 1A	Scenario 1B	Scenario 2	Scenario 3
Te behouden gedeelte	**1.805**	**1.805**	**1.805**	**-**
Te renoveren gedeelte	**3.759**	**3.501**	**3.445**	**-**
Nieuwbouw / aanhuur	**-**	**-**	**386**	**4.841**
Nieuwbouw (kantoor)	-	-	-	3.821
Nieuwbouw (parkeren)	-	-	-	1.020
Aanhuur	-	-	*386*	-
Totaal	**5.564**	**5.306**	**5.636**	**4.841**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

HUIDIGE HUISVESTINGSLASTEN

Op basis van de begroting 2023 zijn de huisvestingslasten als volgt (zie tabel hiernaast).

- Brink heeft de aanname gedaan dat de schoonmaakkosten circa € 14,-/m² bedragen. Voor kleinere kantoorpanden liggen de kosten veelal hoger, maar hier wordt enig schaalvoordeel verondersteld.
- De onderhoudskosten voor 2023 komen daarmee uit op bijna € 13,- voor zowel het dagelijks-, preventief- als planmatig onderhoud. Dit is erg laag en naar verwachting onvoldoende voor langjarige instandhouding.
- De kapitaallasten zijn relatief beperkt vanwege de lage, resterende boekwaarde van circa € 0,4 mln. begin 2023 en de rente van 1,5%.

Jaartal / Onderdeel	2023 (begroting)	2023 (per m² bvo)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 50,9**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 13,4
Onderhoud	€ 92.599	€ 16,8
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 4,0
Schoonmaak	€ 77.346	€ 14,0
Overig kosten	€ 15.075	€ 2,7
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 13,8**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 12,7
Afschrijvingen (nieuw)	-	-
Rente	€ 6.169	€ 1,1
Totaal	**€ 357.187**	**€ 64,7**

**Op basis van een gebouw van 5.525 m² bvo*

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

KAPITAALLASTEN

- Afschrijvingen van bestaande materiële vaste activa (MVA) op basis van de resterende afschrijftermijnen.
- Afschrijvingen van nieuwe investeringen op basis de volgende uitgangspunten:
  - Nieuwbouw 40 jaar
  - Renovatie terreinwerken en gebouwen 20 jaar
  - Technische installaties 15 jaar
  - Lineaire afschrijving
- Rente
  - 1,5% in 2023
  - 2,0% vanaf 2024

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

INVESTERINGEN PER SCENARIO

Investeringen	1. Verduurzamen tot A++ en uitbreiden raadzaal naar achterzijde	2. Verduurzamen tot A++ en uitbreiden raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen	3. Verduurzamen tot A++ en uitbreiden raadzaal naar achterzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen
	Scenario 1A.1	**Scenario 1A.2**	**Scenario 1A.3**
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 3.840.000**	**€ 5.780.000**	**€ 13.300.000**
Waarvan			
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 2.350.000*	*€ 3.860.000*	*€ 6.860.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 1.490.000*	*€ 1.910.000*	*€ 6.430.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 362.124**	**€ 506.250**	**€ 1.114.045**

Investeringen	1. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde	2. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen	3. Verduurzamen tot A++ en verplaatsen raadzaal naar voorzijde en gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen
	Scenario 1B.1	**Scenario 1B.2**	**Scenario 1B.3**
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 3.740.000**	**€ 8.850.000**	**€ 14.160.000**
Waarvan			
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 2.300.000*	*€ 5.360.000*	*€ 7.470.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 1.440.000*	*€ 3.490.000*	*€ 6.690.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 354.269**	**€ 750.254**	**€ 1.179.498**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

INVESTERINGEN PER SCENARIO

	1. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC en verplaatsen raadzaal naar begane grond	2. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen raadzaal naar begane grond en gevel originele bouwdeel aanpassen	3. Verduurzamen tot A++, uithuizen KCC, verplaatsen raadzaal naar begane grond, gevel originele bouwdeel aanpassen en inbouw gemeentehuis aanpassen
Investeringen	**Scenario 2.1**	**Scenario 2.2**	**Scenario 2.3**
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 6.390.000**	**€ 7.710.000**	**€ 14.210.000**
Waarvan			
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 0*	*€ 0*	*€ 0*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 3.560.000*	*€ 4.880.000*	*€ 7.470.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 2.830.000*	*€ 2.830.000*	*€ 6.740.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 597.486**	**€ 690.591**	**€ 1.215.502**

	1. Nieuwbouw zonder parkeergarage	2. Nieuwbouw met parkeergarage
Investeringen	**Scenario 3.1**	**Scenario 3.2**
Investeringskosten (excl. btw)	**€ 16.300.000**	**€ 17.890.000**
Waarvan		
Nieuwbouw (40 jr.)	*€ 10.440.000*	*€ 11.730.000*
Renovatie / terrein (20 jr.)	*€ 250.000*	*€ 250.000*
Installaties (15 jr.)	*€ 5.610.000*	*€ 5.910.000*
Kapitaallasten (in2026)	**€ 1.034.793**	**€ 1.120.697**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

INVESTERINGEN PER SCENARIO

- Scenario 1B is duurder dan 1A, vanwege de relatief grotere verschuivingen van de functies en aanpak van de gevels.
- Scenario 1 en 2 betreft renovatie van het bestaande gebouw waardoor een afschrijvingstermijn van 20 jaar is gekozen voor het bouwkundige deel, en 15 jaar voor de installaties.
- Bij scenario 3 wordt het casco deel v/d nieuwbouw in 40 jaar afgeschreven en de installaties in 15 jaar. De inrichting van het terrein is naar rato verdeeld. Er is geen rekening gehouden met verwervingskosten.
- Alle opslagen zijn evenredig verdeeld over de verschillende activa categorieën naar rato van de directe bouwkosten.

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

SCENARIO 2: LOCATIE KCC

- In scenario 2 wordt het KCC elders gehuisvest en wordt daarvoor een ruimte gehuurd van een derde partij.
- Voor de financiële analyse zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
  - Omvang: 386 m² bvo (uitgangspunt casco ruimte)
  - Huur: € 135,-/m² bvo
  - Investering inbouw/afbouw: € 1,1 mln. excl. btw, p.p. ’23 (zie raming)
  - Afschrijvingstermijn 15 jaar / lineair
  - Exploitatielasten Zie volgende slides.

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE
EXPLOITATIEKOSTEN

- Verbruik (elektra, gas, water): neemt na renovatie fors toe door meer oppervlakte, meer installaties en hogere prijzen.*
- Onderhoud: moet ten opzichte van begroting naar verwachting omhoog om gebouw langjarig in stand te kunnen houden.
- Zakelijke lasten nemen bij renovatie/nieuwbouw toe.
- Schoonmaak blijft vergelijkbaar, net als overige kosten. Bij huur zijn de kosten wel wat hoger door gebrek aan schaalbaarheid.
- Inflatie: +2,0% per jaar

Exploitatielasten (€ / m²) *(excl. kapitaallasten)*	**Bestaand** *(begroting '23)*	**Gerenoveerd** *(kantoor)*	**Nieuwbouw** *(kantoor)*	**Nieuwbouw** *(parkeren)*	**Huur** *(kantoor)*
Verbruikslasten	€ 13,4	€ 20,5	€ 18,5	€ 9,5	€ 18,5
Gebouwgebonden	*€ 10,7*	*€ 17,5*	*€ 16,0*	*€ 8,0*	*€ 16,0*
Gebruikersgebonden	*€ 2,7*	*€ 3,0*	*€ 2,5*	*€ 1,5*	*€ 2,5*
Onderhoud	€ 16,8	€ 28,0	€ 28,0	€ 14,0	€ 6,0
Dagelijks / correctief	..	*€ 4,0*	*€ 4,0*	*€ 2,0*	*€ 2,0*
Planmatig	..	*€ 24,0*	*€ 24,0*	*€ 12,0*	*€ 4,0*
Zakelijke lasten	€ 4,0	*€ 5,0*	*€ 5,0*	*€ 2,5*	*€ 2,00*
Schoonmaak	€ 14,0	€ 14,0	€ 14,0	€ 7,0	€ 16,0
Overige kosten	€ 2,7	€ 2,7	€ 2,7	€ 1,4	€ 4,0
Totaal	**€ 50,9**	**€ 70,2**	**€ 68,2**	**€ 34,4**	**€ 46,5**

BRINK

* *Aanname m.b.t. prijzen: € 0,35/kWh en € 1,25/m³ excl. btw*

FINANCIËLE ANALYSE

HERONTWIKKELING SCENARIO 3

- In scenario 3 wordt de bestaande locatie herontwikkeld tot een woonlocatie. De vraag is welke waarde deze locatie heeft in dit ontwikkelscenario.
- De volgende uitgangspunten zijn van belang:
  - Plangebied: 7.300 m²
  - Programma: 22 grondgebonden (stads)woningen in het vrije sector segment (123 m² gbo voor € 417.000,- VON)
  - Parkeren: +/- 70 plaatsen op maaiveld
    (→ *NB: teveel voor het woningbouwprogramma)*



FINANCIËLE ANALYSE

HERONTWIKKELING SCENARIO 3

Vastgoedexploitatie	Stadswoning		
Gebruikersoppervlakte			123 m² gbo
gbo/bvo			80%
Bruto vloeroppervlakte			153 m² bvo
Opbrengsten			**Bedrag**
Opbrengst VON per m2			€ 3.400
Marktwaarde VON			€ 417.000
Marktwaarde (excl. btw)			**€ 344.628**
Bouw- en investeringskosten	**€ / %**	**Grondslag**	**Bedrag**
Bouwkosten	€ 1.400	153 m² bvo	€ 214.773
Bijkomende kosten	15,0%	€ 214.773	€ 32.216
Algemene Kosten Ontwikkelaar	4,0%	€ 246.989	€ 9.880
Winst en risico	6,0%	€ 344.628	€ 20.678
Investeringskosten (excl. btw)			**€ 277.546**
Grondwaarde per woning			**€ 67.082**
Grondwaarde per m² bvo			*€ 437*
Grondquote			*19%*
			-

Grondexploitatie	Stadswoning		
Grondopbrengsten	**st.**	**€ / st.**	**Bedrag**
Stadswoningen	22	€ 67.082	€ 1.475.809
Grondkosten	**st.**	**€ / st.**	**Bedrag**
Sloopkosten bestaand pand	6.390 m²	€ 45	€ 287.568
Bouwrijp maken terrein	7.330 m²	€ 20	€ 146.600
Woonrijp maken			
Aanleg groen	2.520 m²	€ 20	€ 50.400
Aanleg parkeren	930 m²	€ 80	€ 74.400
Aanleg verharding	2.530 m²	€ 120	€ 303.600
VTU	15,0%	€ 862.568	€ 129.385
Plankosten	15,0%	€ 862.568	€ 129.385
Onvoorzien	5,0%	€ 1.121.338	€ 56.067
Grondkosten (excl. btw)			**€ 1.177.405**
Resultaat (excl. btw)	**7.330 m²**	**€ 41**	**€ 298.404**
Resultaat	**+2,0%/jr.**	**2026**	**€ 316.669**

BRINK

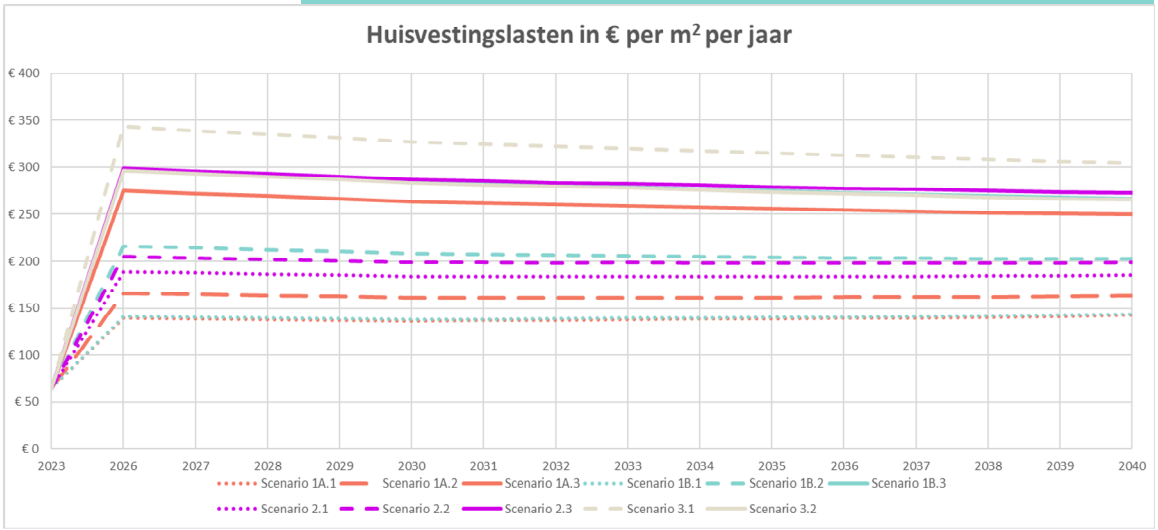
FINANCIËLE ANALYSE

HERONTWIKKELING SCENARIO 3

- De waarde van de locatie bij een herontwikkeling naar woningbouw is indicatief € 0,3 mln. waard, maar deze waarde kent in praktijk een grote(re) bandbreedte.
- Deze waarde kan namelijk hoger of lager uitvallen, afhankelijk van het programma, het plangebied, de demarcatie, marktomstandigheden, et cetera.
- Om deze verkoopopbrengst mee te nemen in de afweging, worden de investeringskosten met dit bedrag verlaagd, waardoor de kapitaallasten lager uitvallen. Dit gaat indicatief om een bedrag van € 20.000,- per jaar in de eerste 15 jaar, neemt daarna af en verloopt na 40 jaar.



FINANCIËLE ANALYSE
OVERZICHT PER SCENARIO



- Huisvestingslasten nemen fors toe ten opzichte van nu. Dit komt door een combinatie van:
  - hogere afschrijvingslasten door investering;
  - hogere verbruikslasten;
  - meer meters.
- De huisvestingslasten dalen enerzijds door de lineaire afschrijving en de lagere rentelasten. Anderzijds stijgen ze door inflatie op de overige huisvestingslasten (verbruik, schoonmaak, etc.).
- Scenario's 1A.1/1B.1 zijn de goedkoopste scenario's, scenario 1A.3/1B.3/2.3 zijn de duurste scenario's, ook duurder dan nieuwbouw zonder parkeergarage (in absolute zin). Nieuwbouw is per m² wel duurder.
- Scenario 3 (nieuwbouw) heeft hogere investeringskosten, maar een langere afschrijftermijn dan 1B. De herontwikkelwaarde van de vertreklocatie is daarentegen beperkt.
- De investering en de resulterende kapitaallasten hebben financieel gezien de meeste impact op de huisvestingslasten.

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE
AANDACHTSPUNTEN

- Geen rekening gehouden met kostprijsverhogende btw. Dit hangt af van de door gemeente uit te voeren activiteiten en werkzaamheden in het pand (compensabel, aftrekbaar of niet). Dit vergt een nadere fiscale uitwerking.
- Beperkt rekening gehouden met de tijdelijke c.q. overgangssituatie. De mate waarin tijdelijke huisvesting nodig is (en de kwaliteit) is nog een aandachtspunt.
- Afschrijvingssystematiek is van belang.
  - Nu gebaseerd op lineaire systematiek. Een annuïtaire systematiek drukt de huisvestingslasten in het begin, maar kent na 10 tot 12 jaar hogere huisvestingslasten.
  - Voor renovatie van het gebouw is gerekend met 20 jaar, terwijl vergelijkbare nieuwbouw in 40 jaar wordt afgeschreven.
  - Er wordt niet gerekend met een restwaarde, ook niet voor de grond (specifiek voor scenario #3).

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 1A.1

Scenario 1A.1						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 414.691**	**€ 422.985**	**€ 431.444**	**€ 440.073**	**€ 448.875**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.050	€ 123.471	€ 125.940	€ 128.459	€ 131.028
Onderhoud	€ 92.599	€ 165.336	€ 168.643	€ 172.016	€ 175.456	€ 178.965
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 29.524	€ 30.115	€ 30.717	€ 31.331	€ 31.958
Schoonmaak	€ 77.346	€ 82.668	€ 84.321	€ 86.008	€ 87.728	€ 89.483
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.112	€ 16.435	€ 16.763	€ 17.098	€ 17.440
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 362.124**	**€ 350.195**	**€ 337.780**	**€ 324.968**	**€ 311.083**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 218.901	€ 218.901	€ 218.901	€ 218.901	€ 218.901
Rente	€ 6.169	€ 85.786	€ 80.259	€ 74.860	€ 69.602	€ 64.494
Totaal	**€ 357.187**	**€ 776.815**	**€ 773.179**	**€ 769.224**	**€ 765.041**	**€ 759.957**
Ruimte in m^2	*5.525*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 140**	**€ 139**	**€ 138**	**€ 137**	**€ 137**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 1A.2

Scenario 1A.2						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 414.691**	**€ 422.985**	**€ 431.444**	**€ 440.073**	**€ 448.875**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.050	€ 123.471	€ 125.940	€ 128.459	€ 131.028
Onderhoud	€ 92.599	€ 165.336	€ 168.643	€ 172.016	€ 175.456	€ 178.965
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 29.524	€ 30.115	€ 30.717	€ 31.331	€ 31.958
Schoonmaak	€ 77.346	€ 82.668	€ 84.321	€ 86.008	€ 87.728	€ 89.483
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.112	€ 16.435	€ 16.763	€ 17.098	€ 17.440
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 506.250**	**€ 492.220**	**€ 477.705**	**€ 462.793**	**€ 446.808**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 323.899	€ 323.899	€ 323.899	€ 323.899	€ 323.899
Rente	€ 6.169	€ 124.913	€ 117.286	€ 109.788	€ 102.429	€ 95.222
Totaal	**€ 357.187**	**€ 920.940**	**€ 915.205**	**€ 909.149**	**€ 902.867**	**€ 895.683**
Ruimte in m^2	*5.525*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 166**	**€ 164**	**€ 163**	**€ 162**	**€ 161**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 1A.3

Scenario 1A.3						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 414.691**	**€ 422.985**	**€ 431.444**	**€ 440.073**	**€ 448.875**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.050	€ 123.471	€ 125.940	€ 128.459	€ 131.028
Onderhoud	€ 92.599	€ 165.336	€ 168.643	€ 172.016	€ 175.456	€ 178.965
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 29.524	€ 30.115	€ 30.717	€ 31.331	€ 31.958
Schoonmaak	€ 77.346	€ 82.668	€ 84.321	€ 86.008	€ 87.728	€ 89.483
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.112	€ 16.435	€ 16.763	€ 17.098	€ 17.440
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.114.045**	**€ 1.090.898**	**€ 1.067.265**	**€ 1.043.236**	**€ 1.018.133**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 779.786	€ 779.786	€ 779.786	€ 779.786	€ 779.786
Rente	€ 6.169	€ 276.822	€ 260.077	€ 243.461	€ 226.985	€ 210.660
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.528.736**	**€ 1.513.883**	**€ 1.498.709**	**€ 1.483.309**	**€ 1.467.008**
Ruimte in m^2	*5.525*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*	*5.564*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 275**	**€ 272**	**€ 269**	**€ 267**	**€ 264**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 1B.1

Scenario 1B.1						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 395.422**	**€ 403.330**	**€ 411.397**	**€ 419.625**	**€ 428.017**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 115.425	€ 117.734	€ 120.088	€ 122.490	€ 124.940
Onderhoud	€ 92.599	€ 157.654	€ 160.807	€ 164.023	€ 167.303	€ 170.650
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.152	€ 28.716	€ 29.290	€ 29.876	€ 30.473
Schoonmaak	€ 77.346	€ 78.827	€ 80.403	€ 82.011	€ 83.652	€ 85.325
Overig kosten	€ 15.075	€ 15.364	€ 15.671	€ 15.984	€ 16.304	€ 16.630
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 354.269**	**€ 342.456**	**€ 330.158**	**€ 317.463**	**€ 303.695**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 213.052	€ 213.052	€ 213.052	€ 213.052	€ 213.052
Rente	€ 6.169	€ 83.779	€ 78.369	€ 73.087	€ 67.946	€ 62.956
Totaal	**€ 357.187**	**€ 749.690**	**€ 745.786**	**€ 741.555**	**€ 737.088**	**€ 731.712**
Ruimte in m^2	*5.525*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 141**	**€ 141**	**€ 140**	**€ 139**	**€ 138**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 1B.2

Scenario 1B.2						
Jaartal	2023	2026	2027	2028	2029	2030
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 395.422**	**€ 403.330**	**€ 411.397**	**€ 419.625**	**€ 428.017**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 115.425	€ 117.734	€ 120.088	€ 122.490	€ 124.940
Onderhoud	€ 92.599	€ 157.654	€ 160.807	€ 164.023	€ 167.303	€ 170.650
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.152	€ 28.716	€ 29.290	€ 29.876	€ 30.473
Schoonmaak	€ 77.346	€ 78.827	€ 80.403	€ 82.011	€ 83.652	€ 85.325
Overig kosten	€ 15.075	€ 15.364	€ 15.671	€ 15.984	€ 16.304	€ 16.630
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 750.254**	**€ 732.587**	**€ 714.434**	**€ 695.885**	**€ 676.262**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 505.794	€ 505.794	€ 505.794	€ 505.794	€ 505.794
Rente	€ 6.169	€ 187.023	€ 175.758	€ 164.622	€ 153.626	€ 142.780
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.145.676**	**€ 1.135.917**	**€ 1.125.831**	**€ 1.115.509**	**€ 1.104.279**
Ruimte in m^2	*5.525*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 216**	**€ 214**	**€ 212**	**€ 210**	**€ 208**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 1B.3

Scenario 1B.3						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 395.422**	**€ 403.330**	**€ 411.397**	**€ 419.625**	**€ 428.017**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 115.425	€ 117.734	€ 120.088	€ 122.490	€ 124.940
Onderhoud	€ 92.599	€ 157.654	€ 160.807	€ 164.023	€ 167.303	€ 170.650
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.152	€ 28.716	€ 29.290	€ 29.876	€ 30.473
Schoonmaak	€ 77.346	€ 78.827	€ 80.403	€ 82.011	€ 83.652	€ 85.325
Overig kosten	€ 15.075	€ 15.364	€ 15.671	€ 15.984	€ 16.304	€ 16.630
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.179.498**	**€ 1.155.391**	**€ 1.130.799**	**€ 1.105.810**	**€ 1.079.748**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 827.755	€ 827.755	€ 827.755	€ 827.755	€ 827.755
Rente	€ 6.169	€ 294.306	€ 276.602	€ 259.026	€ 241.590	€ 224.306
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.574.920**	**€ 1.558.722**	**€ 1.542.196**	**€ 1.525.435**	**€ 1.507.765**
Ruimte in m^2	*5.525*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*	*5.306*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 297**	**€ 294**	**€ 291**	**€ 288**	**€ 284**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 2.1

Scenario 2.1						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 465.602**	**€ 474.914**	**€ 484.412**	**€ 494.101**	**€ 503.983**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.787	€ 124.223	€ 126.707	€ 129.241	€ 131.826
Onderhoud	€ 92.599	€ 158.450	€ 161.619	€ 164.852	€ 168.149	€ 171.512
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.675	€ 29.249	€ 29.834	€ 30.430	€ 31.039
Schoonmaak	€ 77.346	€ 84.550	€ 86.241	€ 87.966	€ 89.725	€ 91.520
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.840	€ 17.177	€ 17.521	€ 17.871	€ 18.228
Huurlasten	-	€ 55.300	€ 56.406	€ 57.534	€ 58.684	€ 59.858
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 597.486**	**€ 582.029**	**€ 566.087**	**€ 549.748**	**€ 532.336**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 395.263	€ 395.263	€ 395.263	€ 395.263	€ 395.263
Rente	€ 6.169	€ 144.785	€ 135.731	€ 126.805	€ 118.020	€ 109.385
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.063.088**	**€ 1.056.944**	**€ 1.050.499**	**€ 1.043.849**	**€ 1.036.318**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 189**	**€ 188**	**€ 186**	**€ 185**	**€ 184**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 2.2

Scenario 2.2						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 465.602**	**€ 474.914**	**€ 484.412**	**€ 494.101**	**€ 503.983**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.787	€ 124.223	€ 126.707	€ 129.241	€ 131.826
Onderhoud	€ 92.599	€ 158.450	€ 161.619	€ 164.852	€ 168.149	€ 171.512
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.675	€ 29.249	€ 29.834	€ 30.430	€ 31.039
Schoonmaak	€ 77.346	€ 84.550	€ 86.241	€ 87.966	€ 89.725	€ 91.520
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.840	€ 17.177	€ 17.521	€ 17.871	€ 18.228
Huurlasten	-	€ 55.300	€ 56.406	€ 57.534	€ 58.684	€ 59.858
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 690.591**	**€ 673.804**	**€ 656.532**	**€ 638.863**	**€ 620.121**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 461.766	€ 461.766	€ 461.766	€ 461.766	€ 461.766
Rente	€ 6.169	€ 171.387	€ 161.003	€ 150.747	€ 140.631	€ 130.666
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.156.193**	**€ 1.148.719**	**€ 1.140.944**	**€ 1.132.964**	**€ 1.124.103**
Ruimte in m²	*5.525*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 205**	**€ 204**	**€ 202**	**€ 201**	**€ 199**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 2.3

Scenario 2.3						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 465.602**	**€ 474.914**	**€ 484.412**	**€ 494.101**	**€ 503.983**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 121.787	€ 124.223	€ 126.707	€ 129.241	€ 131.826
Onderhoud	€ 92.599	€ 158.450	€ 161.619	€ 164.852	€ 168.149	€ 171.512
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 28.675	€ 29.249	€ 29.834	€ 30.430	€ 31.039
Schoonmaak	€ 77.346	€ 84.550	€ 86.241	€ 87.966	€ 89.725	€ 91.520
Overig kosten	€ 15.075	€ 16.840	€ 17.177	€ 17.521	€ 17.871	€ 18.228
Huurlasten	-	€ 55.300	€ 56.406	€ 57.534	€ 58.684	€ 59.858
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.215.502**	**€ 1.190.841**	**€ 1.165.694**	**€ 1.140.151**	**€ 1.113.534**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 855.484	€ 855.484	€ 855.484	€ 855.484	€ 855.484
Rente	€ 6.169	€ 302.580	€ 284.322	€ 266.191	€ 248.201	€ 230.362
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.681.104**	**€ 1.665.755**	**€ 1.650.106**	**€ 1.634.251**	**€ 1.617.517**
Ruimte in m^2	*5.525*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*	*5.636*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 298**	**€ 296**	**€ 293**	**€ 290**	**€ 287**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 3.1

Scenario 3.1						
Jaartal	**2023**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Onderdeel	*(begroting)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*	*(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 276.659**	**€ 282.192**	**€ 287.836**	**€ 293.592**	**€ 299.464**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 75.015	€ 76.516	€ 78.046	€ 79.607	€ 81.199
Onderhoud	€ 92.599	€ 113.537	€ 115.807	€ 118.123	€ 120.486	€ 122.896
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 20.274	€ 20.680	€ 21.093	€ 21.515	€ 21.946
Schoonmaak	€ 77.346	€ 56.768	€ 57.904	€ 59.062	€ 60.243	€ 61.448
Overig kosten	€ 15.075	€ 11.064	€ 11.286	€ 11.511	€ 11.742	€ 11.976
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.034.793**	**€ 1.014.350**	**€ 993.421**	**€ 972.095**	**€ 949.696**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 644.600	€ 644.600	€ 644.600	€ 644.600	€ 644.600
Rente	€ 6.169	€ 332.756	€ 318.715	€ 304.802	€ 291.030	€ 277.409
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.311.452**	**€ 1.296.542**	**€ 1.281.256**	**€ 1.265.687**	**€ 1.249.160**
Ruimte in m^2	*5.525*	*3.821*	*3.821*	*3.821*	*3.821*	*3.821*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 343**	**€ 339**	**€ 335**	**€ 331**	**€ 327**

BRINK

FINANCIËLE ANALYSE

BEGROTING – SCENARIO 3.2

Scenario 3.2						
Jaartal / Onderdeel	2023 *(begroting)*	2026 *(prognose)*	2027 *(prognose)*	2028 *(prognose)*	2029 *(prognose)*	2030 *(prognose)*
Exploitatielasten	**€ 281.045**	**€ 313.856**	**€ 320.133**	**€ 326.535**	**€ 333.066**	**€ 339.728**
Verbruikslasten	€ 73.940	€ 85.298	€ 87.004	€ 88.744	€ 90.519	€ 92.330
Onderhoud	€ 92.599	€ 128.691	€ 131.264	€ 133.890	€ 136.567	€ 139.299
Zakelijke lasten	€ 22.085	€ 22.980	€ 23.440	€ 23.909	€ 24.387	€ 24.875
Schoonmaak	€ 77.346	€ 64.345	€ 65.632	€ 66.945	€ 68.284	€ 69.649
Overig kosten	€ 15.075	€ 12.541	€ 12.792	€ 13.048	€ 13.309	€ 13.575
Huurlasten	-	-	-	-	-	-
Kapitaallasten	**€ 76.142**	**€ 1.120.697**	**€ 1.099.184**	**€ 1.077.186**	**€ 1.054.791**	**€ 1.031.323**
Afschrijvingen (huidig)	€ 69.973	€ 57.438	€ 51.035	€ 44.019	€ 36.465	€ 27.688
Afschrijvingen (nieuw)	-	€ 698.055	€ 698.055	€ 698.055	€ 698.055	€ 698.055
Rente	€ 6.169	€ 365.204	€ 350.094	€ 335.112	€ 320.270	€ 305.580
Totaal	**€ 357.187**	**€ 1.434.552**	**€ 1.419.317**	**€ 1.403.721**	**€ 1.387.857**	**€ 1.371.050**
Ruimte in m^2	*5.525*	*4.841*	*4.841*	*4.841*	*4.841*	*4.841*
Kosten per m2	**€ 65**	**€ 296**	**€ 293**	**€ 290**	**€ 287**	**€ 283**

BRINK

29 november 2023

BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN

Schets Ontwerp (SO)

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A
Gemeente Stadskanaal

Definitief

BRINK

BRINK

PROJECTGEGEVENS

Projectdata:

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A	
Locatie:	Stadskanaal	
Projectnummer:	20151446	
ISO:	B003361	
Type begroting:	BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN	
Fase:	Schets Ontwerp (SO)	
Status:	Definitief	
Versie:	1.4	
Datum aangemaakt:	28 september 2023	
Prijspeil:	1 september 2023	
Datum laatst gewijzigd:	29 november 2023	
Auteur:	C.J. (Cor) Hanenburg	CHa
	J. (John) Philippens | j.philippens@brink.nl	JP
	H.J.K. (Jan Koen) Zeillemaker | j.zeillemaker@brink.nl	JKZ
Aantal maanden tot start bouw:	12 maanden	
Maand start bouw:	*september-24*	
Aantal maanden bouwperiode:	14 maanden	
Maand oplevering bouw:	*november-25*	

Partners:

Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Architect:	Onix
Constructeur:	-
Installatieadviseur:	-
Bouwfysisch adviseur:	-
Aannemer:	-
Bouwmanagement:	Brink Management / Advies
Kostenadvisering:	Brink Management / Advies

UITGANGSPUNTEN

Algemeen
- verduurzaming A++ bestaande gemeentehuis
  - kruipruimte isolatie
  - dakisolatie
  - vervangen enkel/dubbel glas voor HR++ glas
  - incidenteel vervangen kozijn
  - gevel isolatie, enkel oorspronkelijke bouwdeel
  - CV-ketel vervangen voor warmtepomp, enkel oorspronkelijke bouwdeel
  - verlichting vervangen voor LED verlichting
  - PV-panelen

- uitbreiding raadszaal achterzijde
  - uitbouw raadzaal begane grond t/m 2e verdieping

- functie- en gevelwijzigingen
  - meerprijs opwaarderen gevel tov verduurzaming, enkel oorspronkelijke bouwdeel
  - functiewijzigingen conform ontwerp architect

- inbouwpakket
  - meerprijs vervangen inbouwpakket tov voorgaande deelramingen
  - aanname vervanging gehele inbouwpakket

BRINK

Project	:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A
Projectnummer:	:	20151446
Opdrachtgever	:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel	:	INVESTERINGSKOSTEN
Fase	:	Schets Ontwerp (SO)
Versie	:	1.4
Prijspeil	:	1-9-2023
Laatst gewijzigd	:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A - INVESTERINGSKOSTEN

RECAPITULATIE		€/m²bvo	Totaal	%
INVESTERINGSKOSTEN		2.392	13.296.592	100,0%
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)		2.392	13.296.592	100,0%
A	Grondkosten	-	-	0,0%
B	Bouwkosten	1.718	9.546.685	71,8%
C	Inrichtingskosten	-	-	0,0%
D	Bijkomende kosten	479	2.662.132	20,0%
E	Onvoorzien	196	1.087.775	8,2%
F	Belastingen	-	-	0,0%
G	Financiering	-	-	0,0%
Totaal bijkomende kosten (excl. B. BOUWKOSTEN)		675	3.749.907	28,2%

Hoeveelheden o.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal 5.558 m²bvo

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
		TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A T/M G) - EXCL. BTW (F)						13.296.592		
A		GRONDKOSTEN						-	-	
	1	Inbreng grond						-	-	
		aankoop bestaande bebouwing	exlusief			excl		-		
	2	Sloopwerken - milieukosten						-	-	
		asbest sanering	exclusief			excl		-		
		sloopwerkzaamheden	onderdeel bouwkosten			elders		-		
		grondonderzoek	exclusief			excl		-		
		vervuilde grond	exclusief			excl		-		
	3	Infrastructurele voorzieningen						-	-	
		herinrichting plein	exclusief				-	-		
		herinrichting groenstrook	exclusief				-	-		
	4	Bovenplanse verevening						-	-	
B		BOUWKOSTEN						9.546.685	*1.717,65*	
		BOUWKOSTEN - Verduurzaming			1	pst	1.974.317	1.974.317		
		BOUWKOSTEN - Uitbreiding raadszaal achterzijde			1	pst	782.264	782.264		
		BOUWKOSTEN - Functie- en gevelwijzigingen			1	pst	1.390.725	1.390.725		
		BOUWKOSTEN - Inbouwpakket			1	pst	5.399.379	5.399.379		
C		INRICHTINGSKOSTEN						-	-	
	1	Bedrijfsinstallaties						-	-	
		bedrijfsinstallaties	exclusief			excl		-		
	2	Losse inrichtingen						-	-	
		meubilair	exclusief			excl		-		
		ICT-middelen	exclusief			excl		-		
		AV-middelen	exclusief			excl		-		
		sanitair inventaris	exclusief			excl		-		
D		BIJKOMENDE KOSTEN						2.662.132	*478,97*	
	1	Bijkomende kosten grond						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria, wijziging bestemmingsplan	niet van toepassing			nvt		-		
		honoraria, landschaps architect	niet van toepassing			nvt		-		
		heffingen leges, wijziging bestemmingsplan	niet van toepassing			nvt		-		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt		-		
		risicoverrekening (prijsstijgingen)	niet van toepassing			nvt				
	2	Bijkomende kosten bouw						2.012.132	*362,02*	
	A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
	B	Honoraria		13,8%				1.317.443	*237,04*	
		project- en procesmanagement		1,70%	1	pst	162.294	162.294		
		PvE & haalbaarheidsstudies	exclusief			excl		-		
		architect		5,0%	1	pst	477.334	477.334		
		grondmechanisch onderzoek en -advies		0,40%	1	pst	38.187	38.187		
		constructeur		1,00%	1	pst	95.467	95.467		
		adviseur installaties		1,50%	1	pst	143.200	143.200		
		adviseur bouwfysica		0,50%	1	pst	47.733	47.733		
		adviseur brandveiligheid		0,20%	1	pst	19.093	19.093		
		adviseur duurzaamheid		0,20%	1	pst	19.093	19.093		
		adviseur flora & fauna		0,10%	1	pst	9.547	9.547		
		kostenadviseur		0,40%	1	pst	38.187	38.187		
		aanbestedingsbegeleiding		0,30%	1	pst	28.640	28.640		
		directievoering		1,30%	1	pst	124.107	124.107		
		toezicht tijdens de bouw		1,00%	1	pst	95.467	95.467		
		overige adviseurs		0,20%	1	pst	19.093	19.093		
	C	Aansluitkosten						-	-	
		aansluitkosten riolering	niet van toepassing			nvt		-		
		aansluitkosten water	niet van toepassing			nvt		-		
		aansluitkosten elektriciteit	niet van toepassing			nvt		-		
	D	Heffingen						314.054	*56,50*	
		leges bouwaanvraag		3,3%	1	pst	314.054	314.054		*gemeente Stadskanaal, verordening 2023*
		precario	niet van toepassing			nvt		-		

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
	E	Verzekeringen						-	-	
		CAR	onderdeel bouwkosten			elders		-		
		WA	onderdeel bouwkosten			elders		-		
	F	Risicoverrekening						380.636	*68,48*	
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw			1,00	pst	238.667	238.667		
		2,50%		*9.546.685*						
		2,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*								
		12 *<- aantal maanden tot start bouw*								
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw			1,00	pst	141.968	141.968		
		1,45%		*9.785.352*						
		2,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)*								
		14 *<- aantal maanden bouwperiode*								
		verrekening van loon- en prijsstijgingen	exclusief			excl		-		
		afkoop van overige risico's	exclusief			excl		-		
		risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	exclusief			excl		-		
	G	Kunst						-	-	
		kunst	exclusief			excl		-		
	H	Ontwikkelaars- en verkoopkosten						-	-	
		niet van toepassing				nvt		-		
	3	Bijkomende kosten inrichting						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria (o.a. architect interieur)	exclusief			excl		-		
		heffingen leges	niet van toepassing			nvt		-		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt		-		
		verzekeringen	exclusief			excl		-		
		risicoverrekening (prijsstijgingen tot einde bouw)				nvt		-		
		5,50%		-						
		2,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*								
		12 *<- aantal maanden tot start bouw*								
		14 *<- aantal maanden bouwperiode*								
	4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)						650.000	*116,95*	
		tijdelijke huisvesting - exclusief KCC	aanname 50%		1	pst	440.000	440.000		
		tijdelijke huisvesting - KCC	aanname		1	pst	100.000	100.000		
		verhuiskosten	aanname		2	pst	50.000	100.000		
		openingskosten			1	pst	10.000	10.000		
E		ONVOORZIEN						1.087.775	*195,71*	
	1	onvoorzien						1.087.775	*195,71*	
		onvoorzien grondkosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bouwkosten			10,0	%	9.546.685	954.669		
		onvoorzien inrichtingskosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bijkomende kosten			5,0	%	2.662.132	133.107		
F		BELASTINGEN						-	-	
	1	Omzetbelasting						-	-	
		BTW-tarief	exclusief		-	%	12.982.538	-		
	2	Bijzondere belastingen						-	-	
		bijzondere belastingen	niet van toepassing			nvt		-		
G		FINANCIERING						-	-	
	1	Financieringskosten/ rente (grond)						-	-	
		rentekosten grond	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
	2	Financieringskosten/ rente (bouw)						-	-	
		rentekosten bouwkosten	exclusief	0,0%	-	%	9.546.685	-		
		rentekosten inrichtingkosten	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
		rentekosten bijkomende kosten - voorbereidin	exclusief	0,0%	-	%	1.698.078	-		
		rentekosten bijkomende kosten - bouw	exclusief	0,0%	-	%	2.012.132	-		
		INVESTERINGSKOSTEN						13.296.592		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	BOUWKOSTEN TOTAAL
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A - BOUWKOSTEN TOTAAL

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

	BOUWKOSTEN TOTAAL		Verduurzaming		Uitbreiding raadszaal achterzijde		Functie- en gevelwijzigingen		Inbouwpakket	
Bruto vloeroppervlak totaal	5.558	m2bvo	5.525	m2bvo	196	m2bvo	575	m2bvo	4.724	m2bvo
Gebruiksoppervlak totaal	-	m2go	-	m2go	-	m2go	-	m2go	-	m2go
Funderingsoppervlak	2.283	m2	2.198	m2	85	m2	-	m2	-	m2
Bruto bebouwdoppervlak	2.283	m2bbo	2.198	m2bbo	85	m2bbo	-	m2bbo	-	m2bbo
Bruto inhoud totaal	19.559	m3	18.885	m3	674	m3	-	m3	-	m3
Aantal bouwlagen	3	stuks	3	stuks	3	stuks	-	stuks	-	stuks
Bruto Dakoppervlak	1.046	m2bdo	961	m2bdo	85	m2bdo	-	m2bdo	-	m2bdo
Dakopeningen (m2)	109	m2	109	m2	-	m2	-	m2	-	m2
Bruto Geveloppervlak totaal	2.718	m2bgo	2.467	m2bgo	250	m2bgo	2.467	m2bgo	-	m2bgo
Gevel openingen (m2)	1.390	m2	1.234	m2	157	m2	-	m2	-	m2
Bruto binnenwand oppervlak	-	m2biwa	-	m2biwa	-	m2biwa	-	m2biwa	-	m2biwa
Binnenwand openingen (m2)	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2
Terreinoppervlakte	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2

RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo
BOUWKOSTEN	100,0%	9.546.685	1.718	100,0%	1.974.317	357	100,0%	782.264	4.001	100,0%	1.390.725	2.418	100,0%	5.399.379	1.143
Sloopwerkzaamheden	5,4%	516.937	93	0,0%	-	-	1,3%	10.000	51	2,5%	34.511	60	8,7%	472.426	100
X Stut- en sloopwerken	5,4%	516.937	93	0,0%	-	-	1,3%	10.000	51	2,5%	34.511	60	8,7%	472.426	100
1 Bouwkundige werken	35,0%	3.341.439	601	42,9%	846.896	153	57,7%	451.680	2.310	45,0%	625.584	1.088	26,2%	1.417.278	300
A Fundering	1,3%	127.525	23	4,8%	94.850	17	4,2%	32.675	167	0,0%	-	-	0,0%	-	-
B Skelet	1,7%	164.238	30	0,0%	-	-	10,0%	77.961	399	6,2%	86.277	150	0,0%	-	-
C Dakafbouw / dakafwerking	3,2%	300.881	54	14,6%	288.150	52	1,6%	12.731	65	0,0%	-	-	0,0%	-	-
D Gevelafbouw / gevelafwerking	10,4%	995.067	179	23,5%	463.896	84	30,1%	235.432	1.204	21,3%	295.739	514	0,0%	-	-
E Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
F Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
G Trappen en hellingbanen	0,3%	25.000	4	0,0%	-	-	0,0%	-	-	1,8%	25.000	43	0,0%	-	-
H Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
I Inbouw- en afwerkingspakketten	18,1%	1.728.728	311	0,0%	-	-	11,9%	92.882	475	15,7%	218.568	380	26,2%	1.417.278	300
Installaties	35,9%	3.428.212	617	34,6%	682.314	124	18,1%	141.767	725	25,9%	360.108	626	41,6%	2.244.024	475
A/B W-installaties	19,8%	1.894.543	341	9,5%	187.959	34	11,2%	87.993	450	14,5%	201.313	350	26,2%	1.417.278	300
C/D E-installaties	15,9%	1.518.669	273	25,0%	494.355	89	6,9%	53.774	275	10,3%	143.795	250	15,3%	826.746	175
E Transportinstallaties	0,2%	15.000	3	0,0%	-	-	0,0%	-	-	1,1%	15.000	26	0,0%	-	-
Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,9%	82.425	15	0,0%	-	-	0,4%	2.933	15	0,6%	8.628	15	1,3%	70.864	15
A Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,9%	82.425	15	0,0%	-	-	0,4%	2.933	15	0,6%	8.628	15	1,3%	70.864	15
Terrein	0,5%	50.000	9	0,0%	-	-	0,0%	-	-	3,6%	50.000	87	0,0%	-	-
A Terreinwerkzaamheden	0,5%	50.000	9	0,0%	-	-	0,0%	-	-	3,6%	50.000	87	0,0%	-	-
Totaal directe kosten	77,7%	7.419.012	1.335	77,5%	1.529.209	277	77,5%	606.380	3.101	77,6%	1.078.831	1.876	77,9%	4.204.591	890
Indirecte bouwkosten	22,3%	2.127.673	383	22,5%	445.108	81	22,5%	175.884	899	22,4%	311.894	542	22,1%	1.194.787	253
nader te detailleren	3,6%	345.104	62	3,9%	76.460	14	3,8%	29.819	152	3,8%	52.216	91	3,5%	186.608	40
algemene bouwplaatskosten	8,1%	776.412	140	8,1%	160.567	29	8,1%	63.620	325	8,1%	113.105	197	8,1%	439.120	93
coördinatie kosten	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
algemene kosten	6,3%	597.837	108	6,3%	123.637	22	6,3%	48.987	251	6,3%	87.091	151	6,3%	338.122	72
winst & risico	3,8%	365.535	66	3,8%	75.595	14	3,8%	29.952	153	3,8%	53.250	93	3,8%	206.738	44
CAR verzekering	0,4%	38.016	7	0,4%	7.862	1	0,4%	3.115	16	0,4%	5.538	10	0,4%	21.501	5
bankgarantie	0,0%	4.771	1	0,0%	987	0	0,0%	391	2	0,0%	695	1	0,0%	2.698	1
prijsstijgingen tot start bouw	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
prijsstijgingen tijdens de bouw	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
totaal pct. opslagen t.o.v. directe kosten	28,7%			29,1%			29,0%			28,9%			28,4%		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Verduurzaming
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A - Verduurzaming

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	1.974.317	357
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
X	Stut- en sloopwerken	0,0%	-	
1	Bouwkundige werken	42,9%	846.896	153
A	Fundering	4,8%	94.850	17
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	14,6%	288.150	52
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	23,5%	463.896	84
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	0,0%	-	-
2	Installaties	34,6%	682.314	124
A/B	W-installaties	9,5%	187.959	34
C/D	E-installaties	25,0%	494.355	89
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	-
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	77,5%	1.529.209	277
5	Indirecte bouwkosten	22,5%	445.108	81
0-	Indirecte kosten	22,5%	445.108	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	5.525	m²bvo		
Nettovloeroppervlakte	4.092	m²nvo	0,74	NVO/BVO
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	GO/BVO
Funderingsoppervlak	2.198	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	2.198	m²bbo	0,40	BBO/BVO
Bruto inhoud totaal	18.885	m3	3,42	Inhoud/BVO
Aantal bouwlagen	3	stuks		
Bruto Dakoppervlak	961	m²bdo	0,17	BDO/BVO
Dakopeningen (m²)	109	m²	0,11	dakopen / bruto dak
Bruto Geveloppervlak totaal	2.467	m²bgo	0,45	GEVEL/BVO
Gevel openingen (m²)	1.234	m²	0,50	gevel open/bruto gevel
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	Binnenwanden/BVO
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	biwa open/bruto biwa
Terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B	BOUWKOSTEN					1.974.317	357,36
9	Sloopwerkzaamheden					-	-
X	Stut- en sloopwerken		5.525	m²bvo	-	-	-
	Uit te voeren sloopwerken					-	-
	opgenomen in eenheidsprijzen					-	
1	Bouwkundige werken					846.896	153,29
A	Fundering		2.198	m²bbo		94.850	17,17
10	Bodemvoorzieningen		2.198	m²	-	-	-
13	Vloeren op grondslag		2.198	m²	-	-	-
16	Funderingsconstructies		2.198	m²	-	-	-
17	Paalfunderingen		2.198	m²	-	-	-
23	Begane grondvloer		2.198	m²	43,15	94.850	17,17
	vloer tpv kruipruimte isoleren	Rc=3,7	1.897	m²	50,00	94.850	

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	B	Skelet		-	m²bvo	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking		961	m²bdo	299,80	288.150	52,16
	27	Dakafbouwconstructies		-	m²	-	-	-
	37	Dakopeningen		-	m²	-	-	-
	47	Dakafwerkingen		961	m²	299,80	288.150	52,16
		dakisolatie met nieuwe dakbedekking	Rc=6,3	1.821	m²	150,00	273.150	
		diverse aansluitingen		1	pst	15.000,00	15.000	
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		2.467	m²bgo	188,01	463.896	83,97
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		1.234	m²	66,00	81.422	14,74
		gevelsteiger	bruto gevel	2.714	m²	30,00	81.422	
	31	Buitenwandopeningen		1.234	m²	160,04	197.439	35,74
		beglazing vervangen	HR++	670	m²	175,00	117.250	
		incidenteel kozijnen vervangen, aanname	10%	123	m²	650,00	80.189	
	41	Buitenwandafwerkingen		1.234	m²	149,99	185.035	33,49
		gevel isoleren, buitenzijde	Rc=4,6	1.097	m²	155,00	170.035	
		diverse aansluitingen en aanpassingen	stelpost	1	stp	15.000,00	15.000	
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		-	m²bvo	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		-	m²bvo	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		-	m²bvo	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		-	m²bvo		-	
2		Installaties		5.525	m²bvo	123,50	682.314	123,50
	A/B	W-installaties		5.525	m²bvo			
		W-installaties		5.525	m²bvo	34,02	187.959	34,02
		CV-ketel vervangen door warmtepomp	bivalent systeem, oorsponkelijke bouwdeel	3.759	m²bvo	50,00	187.959	
	C/D	E-installaties		5.525	m²bvo	89,48	494.355	89,48
		E-installaties		5.525	m²bvo	89,48	494.355	89,48
		verlichting vervangen door LED verlichting		5.525	m²bvo	75,00	414.355	
		aanbrengen PV-panelen	320 Wp/stuk	200	st	400,00	80.000	
	E	Transportinstallaties		-	m²bvo	-	-	-
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen			m²bvo	-	-	-
4		Terrein			m²bvo	-	-	-

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	77,5%	1.529.209	276,79
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken	42,9%	846.896	153,29
2	Installaties	34,6%	682.314	123,50
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	-
4	Terrein	0,0%	-	-

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
5	Indirecte bouwkosten					445.108	*80,57*
	Indirecte kosten					445.108	*80,57*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		29,11%			445.108	*80,57*
	A nader te detailleren		5,00	%	1.529.209	76.460	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	1.605.670	160.567	
	C coördinatie kosten		-	%	682.314	-	
	D algemene kosten		7,00	%	1.766.237	123.637	
	E winst & risico		4,00	%	1.889.873	75.595	
	CAR verzekering		0,40	%	1.965.468	7.862	
	bankgarantie		0,05	%	1.973.330	987	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.974.317	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)	-					
	aantal maanden tot start bouw ->	12,00					
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.974.317	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)	-					
	aantal maanden bouwperiode ->	12,00					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	september-25					
	BOUWKOSTEN					1.974.317	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Uitbreiding raadszaal achterzijde
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A - Uitbreiding raadszaal achterzijde

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m2bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	782.264	*4.001*
9	Sloopwerkzaamheden	1,3%	10.000	*51*
X	Stut- en sloopwerken	1,3%	10.000	
1	Bouwkundige werken	57,7%	451.680	*2.310*
A	Fundering	4,2%	32.675	*167*
B	Skelet	10,0%	77.961	*399*
C	Dakafbouw / dakafwerking	1,6%	12.731	*65*
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	30,1%	235.432	*1.204*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	11,9%	92.882	*475*
2	Installaties	18,1%	141.767	*725*
A/B	W-installaties	11,2%	87.993	*450*
C/D	E-installaties	6,9%	53.774	*275*
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,4%	2.933	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,4%	2.933	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	77,5%	606.380	*3.101*
5	Indirecte bouwkosten	22,5%	175.884	*899*
0-	Indirecte kosten	22,5%	175.884	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	196	m^2bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m^2GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	85	m^2		
Bruto bebouwdoppervlak	85	m^2bbo	*0,43*	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	674	m3	*3,45*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	3	stuks		
Bruto Dakoppervlak	85	m^2bdo	*0,43*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m^2)	-	m^2	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	250	m^2bgo	*1,28*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m^2)	157	m^2	*0,63*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m^2biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m^2)	-	m^2	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m^2		
Parkeerplaatsen	-	stuks		

	Omschrijving: *Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m^2bvo:*
B	BOUWKOSTEN				782.264	*4.000,53*
9	Sloopwerkzaamheden				10.000	*51,14*
X	Stut- en sloopwerken	*196*	*m^2bvo*	*51,14*	10.000	*51,14*
	Uit te voeren sloopwerken				10.000	*51,14*
	sloopwerkzaamheden aansluitingen	1	pst	10.000,00	10.000	
1	Bouwkundige werken				451.680	*2.309,91*
A	Fundering	*85*	*m^2bbo*	*385,00*	32.675	*167,10*
10	Bodemvoorzieningen	*85*	*m^2*	*250,00*	21.218	*108,51*
	fundering	85	m^2bbo	250,00	21.218	
13	Vloeren op grondslag	*85*	*m^2*	-	-	-
16	Funderingsconstructies	*85*	*m^2*	-	-	-
17	Paalfunderingen	*85*	*m^2*	-	-	-
23	Begane grondvloer	*85*	*m^2*	*135,00*	11.457	*58,59*
	begane grondvloer	85	m^2	135,00	11.457	

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	B	Skelet		196	m²bvo	398,70	77.961	398,70
	21.	Buitenwanden (skelet)		-	m²	-	-	-
	22.	Binnenwanden (skelet)		-	m²	-	-	-
	23	Vloeren (skelet)		196	m²	65,10	12.731	65,10
		1e VD vloer		85	m²	150,00	12.731	
	24	Trappen en hellingen		3	laag	-	-	-
	27	Daken (skelet)		85	m²	135,00	11.457	58,59
		dakvloer		85	m²	135,00	11.457	
	28	Hoofddraagconstructies		196	m²	275,00	53.774	275,00
		hoofddraagconstructie		196	m²	275,00	53.774	
	C	Dakafbouw/dakafwerking		85	m²bdo	150,00	12.731	65,10
	27	Dakafbouwconstructies		85	m²	-	-	-
	37	Dakopeningen		-	m²	-	-	-
	47	Dakafwerkingen		-	m²	-	12.731	65,10
		dakafwerking		85	m²	150,00	12.731	
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		250	m²bgo	939,92	235.432	1.204,01
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		94	m²	900,00	84.537	432,33
		vliesgevel	Rc=1,69	94	m²	900,00	84.537	
	31	Buitenwandopeningen		157	m²	900,00	140.895	720,54
		vliesgevel	HR++	157	m²	900,00	140.895	
	41	Buitenwandafwerkingen		94	m²	106,46	10.000	51,14
		aansluitingen bestaand etc.		1	pst	10.000,00	10.000	
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		-	m²bvo	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		-	m²bvo	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		-	m²bvo	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		196	m²bvo	475,00	92.882	475,00
	38	Inbouwpakketten		196	m²	250,00	48.885	250,00
		inbouw (excl. gebruiker)		196	m²bvo	250,00	48.885	
	48	Afwerkingspakketten		196	m²	225,00	43.997	225,00
		afwerkingen		196	m²bvo	225,00	43.997	
2		Installaties		196	m²bvo	725,00	141.767	725,00
	A/B	W-installaties		196	m²bvo	450,00	87.993	450,00
		W-installaties					87.993	450,00
		W-installaties		196	m²bvo	50,00	9.777	
		klimaat installaties		196	m²bvo	400,00	78.216	
	C/D	E-installaties		196	m²bvo	275,00	53.774	275,00
		E-installaties					53.774	275,00
		E-installaties		196	m²bvo	275,00	53.774	
	E	Transportinstallaties		-	m²bvo	-	-	-
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		196	m²bvo	15,00	2.933	15,00
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		196	m²bvo	15,00	2.933	15,00
		Vaste inrichtingen en voorzieningen					2.933	15,00
		vaste inrichtingen		196	m²bvo	15,00	2.933	
4		Terrein		-	m²bvo	-	-	-

BRINK

	Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
	EINDBLAD				%	Totaal	*€/m²bvo*
	Recapitulatie - directe bouwkosten				*77,5%*	606.380	*3.101,05*
9	Sloopwerkzaamheden				*1,3%*	10.000	*51,14*
1	Bouwkundige werken				*57,7%*	451.680	*2.309,91*
2	Installaties				*18,1%*	141.767	*725,00*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				*0,4%*	2.933	*15,00*
4	Terrein				*0,0%*	-	-
5	Indirecte bouwkosten					175.884	*899,48*
	Indirecte kosten					175.884	*899,48*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		29,01%			175.884	*899,48*
	A nader te detailleren		5,00	%	596.380	29.819	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	636.199	63.620	
	C coördinatie kosten		-	%	144.700	-	
	D algemene kosten		7,00	%	699.819	48.987	
	E winst & risico		4,00	%	748.806	29.952	
	CAR verzekering		0,40	%	778.758	3.115	
	bankgarantie		0,05	%	781.874	391	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	782.264	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)	-					
	aantal maanden tot start bouw ->	12,00					
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	782.264	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)	-					
	aantal maanden bouwperiode ->	12,00					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	september-25					
	BOUWKOSTEN					782.264	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Functie- en gevelwijzigingen
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A - Functie- en gevelwijzigingen

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	1.390.725	*2.418*
9	Sloopwerkzaamheden	2,5%	34.511	*60*
X	Stut- en sloopwerken	2,5%	34.511	
1	Bouwkundige werken	45,0%	625.584	*1.088*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	6,2%	86.277	*150*
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	21,3%	295.739	*514*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	1,8%	25.000	*43*
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	15,7%	218.568	*380*
2	Installaties	25,9%	360.108	*626*
A/B	W-installaties	14,5%	201.313	*350*
C/D	E-installaties	10,3%	143.795	*250*
E	Transportinstallaties	1,1%	15.000	*26*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,6%	8.628	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,6%	8.628	
4	Terrein	3,6%	50.000	*87*
A	Terreinwerkzaamheden	3,6%	50.000	
	Totaal directe kosten	77,6%	1.078.831	*1.876*
5	Indirecte bouwkosten	22,4%	311.894	*542*
0-	Indirecte kosten	22,4%	311.894	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	575	m²bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	-	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	-	m²bbo	-	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	-	m3	-	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	-	stuks		
Bruto Dakoppervlak	-	m²bdo	-	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	2.467	m²bgo	*4,29*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	-	m²	-	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B	BOUWKOSTEN					1.390.725	*2.417,90*
9	Sloopwerkzaamheden					34.511	*60,00*
X	Stut- en sloopwerken		*575*	*m²bvo*	*60,00*	34.511	*60,00*
	Uit te voeren sloopwerken					34.511	*60,00*
	diverse sloopwerkzaamheden		575	m²	60,00	34.511	
1	Bouwkundige werken					625.584	*1.087,63*
A	Fundering		-	*m²bbo*	-	-	-
B	Skelet		*575*	*m²bvo*	*150,00*	86.277	*150,00*
21.	Buitenwanden (skelet)		-	*m²*	-	-	-
22.	Binnenwanden (skelet)		-	*m²*	-	-	-
23	Vloeren (skelet)		*575*	*m²*	-	-	-
24	Trappen en hellingen		-	*laag*	-	-	-
27	Daken (skelet)		-	*m²*	-	-	-
28	Hoofddraagconstructies		*575*	*m²*	*150,00*	86.277	*150,00*
	aanpassingen constructie		575	m²	150,00	86.277	

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
C		Dakafbouw/dakafwerking		-	m²bdo	-	-	-
D		Gevelafbouw/gevelafwerking		2.467	m²bgo	119,86	295.739	514,17
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		2.467	m²	119,86	295.739	514,17
		vervangen bestaande gevel	oorspronkelijke bouwdeel	1.570	m²	550,00	863.645	
		verfraaingen/luifels/etc.		1	post	50.000,00	50.000	
		af: onderdelen verduurzaming	zie separate raming verduurzaming	-1	post	382.473,62	-382.474	
		af: onderdelen uitbreiding raadzaal	zie separate raming raadzaal	-1	post	235.432,00	-235.432	
	31	Buitenwandopeningen		-	m²	-	-	-
	41	Buitenwandafwerkingen		2.467	m²	-	-	-
E		Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
F		Vloerafbouw/vloerafwerking		575	m²bvo	-	-	-
G		Trappen en hellingbanen		575	m²bvo	-	25.000	43,46
	24	Trappen en hellingconstructies		3	laag	-	25.000	43,46
		aanpassingen		1	post	25.000,00	25.000	
	34	Balustrades en leuningen		-	laag	-	-	-
	44	Trap- en hellingafwerkingen, trapafwerkingen		-	laag	-	-	-
H		Plafonds binnen/buiten		575	m²bvo	-	-	-
I		Inbouw- en afwerkingspakketten		575	m²bvo	380,00	218.568	380,00
	38	Inbouwpakketten		575	m²	200,00	115.036	200,00
		aanpassingen		575	m²	200,00	115.036	
	48	Afwerkingspakketten		575	m²	180,00	103.532	180,00
		aanpassingen		575	m²	180,00	103.532	
2		Installaties		575	m²bvo	626,08	360.108	626,08
A/B		W-installaties		575	m²bvo	350,00	201.313	350,00
		W-installaties					201.313	350,00
		aanpassingen		575	m²	350,00	201.313	
C/D		E-installaties		575	m²bvo	250,00	143.795	250,00
		E-installaties					143.795	250,00
		aanpassingen		575	m²	250,00	143.795	
E		Transportinstallaties		575	m²bvo	26,08	15.000	26,08
		Transport					15.000	26,08
		aanpassingen		1	post	15.000,00	15.000	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		575	m²bvo	15,00	8.628	15,00
A		Vaste inrichtingen en voorzieningen		575	m²bvo	15,00	8.628	15,00
		Vaste inrichtingen en voorzieningen					8.628	15,00
		aanpassingen		575	m²	15,00	8.628	
4		Terrein		575	m²bvo	86,93	50.000	86,93
A		Terreinwerkzaamheden		-	m²	-	50.000	86,93
	90	Terrein		-	m²	-	50.000	86,93
		aanpassingen		1	pst	50.000,00	50.000	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	77,6%	1.078.831	1.875,64
9	Sloopwerkzaamheden	2,5%	34.511	60,00
1	Bouwkundige werken	45,0%	625.584	1.087,63
2	Installaties	25,9%	360.108	626,08
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,6%	8.628	15,00
4	Terrein	3,6%	50.000	86,93

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
5	Indirecte bouwkosten					311.894	*542,25*
	Indirecte kosten					311.894	*542,25*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		28,91%			311.894	*542,25*
	A nader te detailleren		5,00	%	1.044.320	52.216	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	1.131.047	113.105	
	C coördinatie kosten		-	%	368.736	-	
	D algemene kosten		7,00	%	1.244.152	87.091	
	E winst & risico		4,00	%	1.331.242	53.250	
	CAR verzekering		0,40	%	1.384.492	5.538	
	bankgarantie		0,05	%	1.390.030	695	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.390.725	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)	-					
	aantal maanden tot start bouw ->	12,00					
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.390.725	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)	-					
	aantal maanden bouwperiode ->	12,00					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	september-25					
	BOUWKOSTEN					1.390.725	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Inbouwpakket
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1A - Inbouwpakket

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	5.399.379	*1.143*
9	Sloopwerkzaamheden	8,7%	472.426	*100*
X	Stut- en sloopwerken	8,7%	472.426	
1	Bouwkundige werken	26,2%	1.417.278	*300*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	0,0%	-	-
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	26,2%	1.417.278	*300*
2	Installaties	41,6%	2.244.024	*475*
A/B	W-installaties	26,2%	1.417.278	*300*
C/D	E-installaties	15,3%	826.746	*175*
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,3%	70.864	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,3%	70.864	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	77,9%	4.204.591	*890*
5	Indirecte bouwkosten	22,1%	1.194.787	*253*
0-	Indirecte kosten	22,1%	1.194.787	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	4.724	m²bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	-	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	-	m²bbo	-	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	-	m3	-	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	-	stuks		
Bruto Dakoppervlak	-	m²bdo	-	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	-	m²bgo	-	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	-	m²	-	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m²		

BRINK

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
B		BOUWKOSTEN					5.399.379	*1.142,90*
9		Sloopwerkzaamheden					472.426	*100,00*
	X	Stut- en sloopwerken		*4.724*	*m²bvo*	*100,00*	472.426	*100,00*
		Uit te voeren sloopwerken					472.426	*100,00*
		schoonslopen	*restant bgg, v1 & v2*	4.724	m2	100,00	472.426	
1		Bouwkundige werken					1.417.278	*300,00*
	A	Fundering		-	*m²bbo*	-	-	-
	B	Skelet		*4.724*	*m²bvo*	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking		-	*m²bdo*	-	-	-
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		-	*m²bgo*	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	*m²biwa*	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		*4.724*	*m²bvo*	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		*4.724*	*m²bvo*	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		*4.724*	*m²bvo*	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		*4.724*	*m²bvo*	*300,00*	1.417.278	*300,00*
	38	Inbouwpakketten		*4.724*	*m²*	*150,00*	708.639	*150,00*
		inbouw (excl. gebruiker)	*restant bgg, v1 & v2*	4.724	m2	150,00	708.639	
	48	Afwerkingspakketten		*4.724*	*m²*	*150,00*	708.639	*150,00*
		afwerkingen	*restant bgg, v1 & v2*	4.724	m2	150,00	708.639	
2		Installaties		*4.724*	*m²bvo*	*475,00*	2.244.024	*475,00*
	A/B	W-installaties		*4.724*	*m²bvo*	*300,00*	1.417.278	*300,00*
		W-installaties					1.417.278	*300,00*
		W-installaties	*aanpassingen*	4.724	m2	50,00	236.213	
		klimaat installaties	*aanpassingen*	4.724	m2	300,00	1.417.278	
		af: onderdelen verduurzaming		4.724	m2	-50,00	-236.213	
	C/D	E-installaties		*4.724*	*m²bvo*	*175,00*	826.746	*175,00*
		E-installaties					826.746	*175,00*
		E-installaties	*aanpassingen*	4.724	m2	250,00	1.181.065	
		af: onderdelen verduurzaming		4.724	m2	-75,00	-354.320	
	E	Transportinstallaties		*4.724*	*m²bvo*	-	-	-
		Transport					-	-
		transportinstallaties	*niet van toepassing*		nvt		-	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*4.724*	*m²bvo*	*15,00*	70.864	*15,00*
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		*4.724*	*m²bvo*	*15,00*	70.864	*15,00*
		Vaste inrichtingen en voorzieningen					70.864	*15,00*
		vaste inrichtingen		4.724	m2	15,00	70.864	
4		Terrein		*4.724*	*m²bvo*	-	-	-

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				77,9%	4.204.591	890,00
9	Sloopwerkzaamheden				8,7%	472.426	100,00
1	Bouwkundige werken				26,2%	1.417.278	300,00
2	Installaties				41,6%	2.244.024	475,00
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				1,3%	70.864	15,00
4	Terrein				0,0%	-	-
5	Indirecte bouwkosten					1.194.787	252,90
	Indirecte kosten					1.194.787	252,90
0-	Indirecte projectvoorzieningen		28,42%			1.194.787	252,90
	A nader te detailleren		5,00	%	3.732.165	186.608	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	4.391.200	439.120	
	C coördinatie kosten		-	%	2.314.887	-	
	D algemene kosten		7,00	%	4.830.320	338.122	
	E winst & risico		4,00	%	5.168.442	206.738	
	CAR verzekering		0,40	%	5.375.180	21.501	
	bankgarantie		0,05	%	5.396.680	2.698	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	5.399.379	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)	-					
	aantal maanden tot start bouw ->	12,00					
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	5.399.379	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)	-					
	aantal maanden bouwperiode ->	14,00					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	november-25					
	BOUWKOSTEN					5.399.379	

29 november 2023

BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN

Schets Ontwerp (SO)

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B
Gemeente Stadskanaal

Definitief

BRINK

BRINK

PROJECTGEGEVENS

Projectdata:

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B	
Locatie:	Stadskanaal	
Projectnummer:	20151446	
ISO:	B003361	
Type begroting:	BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN	
Fase:	Schets Ontwerp (SO)	
Status:	Definitief	
Versie:	1.4	
Datum aangemaakt:	28 september 2023	
Prijspeil:	1 september 2023	
Datum laatst gewijzigd:	29 november 2023	
Auteur:	C.J. (Cor) Hanenburg	CHa
	J. (John) Philippens | j.philippens@brink.nl	JP
	H.J.K. (Jan Koen) Zeillemaker | j.zeillemaker@brink.nl	JKZ
Aantal maanden tot start bouw:	12 maanden	
Maand start bouw:	*september-24*	
Aantal maanden bouwperiode:	14 maanden	
Maand oplevering bouw:	*november-25*	

Partners:

Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Architect:	Onix
Constructeur:	-
Installatieadviseur:	-
Bouwfysisch adviseur:	-
Aannemer:	-
Bouwmanagement:	Brink Management / Advies
Kostenadvisering:	Brink Management / Advies

UITGANGSPUNTEN

Algemeen
- verduurzaming A++ bestaande gemeentehuis
  - kruipruimte isolatie
  - dakisolatie
  - vervangen enkel/dubbel glas voor HR++ glas
  - incidenteel vervangen kozijn
  - gevel isolatie, enkel oorspronkelijke bouwdeel
  - CV-ketel vervangen voor warmtepomp, enkel oorspronkelijke bouwdeel
  - verlichting vervangen voor LED verlichting
  - PV-panelen

- uitbreiding raadszaal voorzijde
  - uitbouw raadzaal begane grond t/m 2e verdieping

- functie- en gevelwijzigingen
  - meerprijs opwaarderen gevel tov verduurzaming, enkel oorspronkelijke bouwdeel
  - functiewijzigingen conform ontwerp architect

- inbouwpakket
  - meerprijs vervangen inbouwpakket tov voorgaande deelramingen
  - aanname vervanging gehele inbouwpakket

BRINK

Project	:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B
Projectnummer:	:	20151446
Opdrachtgever	:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel	:	INVESTERINGSKOSTEN
Fase	:	Schets Ontwerp (SO)
Versie	:	1.4
Prijspeil	:	1-9-2023
Laatst gewijzigd	:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B - INVESTERINGSKOSTEN

RECAPITULATIE		€/m²bvo	Totaal	%
INVESTERINGSKOSTEN		2.669	14.162.125	100,0%
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)		2.669	14.162.125	100,0%
A	Grondkosten	-	-	0,0%
B	Bouwkosten	1.922	10.202.210	72,0%
C	Inrichtingskosten	-	-	0,0%
D	Bijkomende kosten	528	2.799.708	19,8%
E	Onvoorzien	219	1.160.206	8,2%
F	Belastingen	-	-	0,0%
G	Financiering	-	-	0,0%
Totaal bijkomende kosten (excl. B. BOUWKOSTEN)		746	3.959.914	28,0%

Hoeveelheden o.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal 5.307 m²bvo

		Omschrijving		HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
		TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A T/M G) - EXCL. BTW (F)					14.162.125		
A		GRONDKOSTEN					-	-	
	1	Inbreng grond					-	-	
		aankoop bestaande bebouwing	exlusief		excl		-		
	2	Sloopwerken - milieukosten					-	-	
		asbest sanering	exclusief		excl		-		
		sloopwerkzaamheden	onderdeel bouwkosten		elders		-		
		grondonderzoek	exclusief		excl		-		
		vervuilde grond	exclusief		excl		-		
	3	Infrastructurele voorzieningen					-	-	
		herinrichting plein	exclusief			-	-		
		herinrichting groenstrook	exclusief			-	-		
	4	Bovenplanse verevening					-	-	
B		BOUWKOSTEN					10.202.210	*1.922,37*	
		BOUWKOSTEN - Verduurzaming		1	pst	1.975.132	1.975.132		
		BOUWKOSTEN - Uitbreiding raadszaal voorzijde		1	pst	719.125	719.125		
		BOUWKOSTEN - Functie- en gevelwijzigingen		1	pst	3.681.966	3.681.966		
		BOUWKOSTEN - Inbouwpakket		1	pst	3.825.988	3.825.988		
C		INRICHTINGSKOSTEN					-	-	
	1	Bedrijfsinstallaties					-	-	
		bedrijfsinstallaties	exclusief		excl		-		
	2	Losse inrichtingen					-	-	
		meubilair	exclusief		excl		-		
		ICT-middelen	exclusief		excl		-		
		AV-middelen	exclusief		excl		-		
		sanitair inventaris	exclusief		excl		-		
D		BIJKOMENDE KOSTEN					2.799.708	*527,54*	
	1	Bijkomende kosten grond					-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief		excl		-		
		honoraria, wijziging bestemmingsplan	niet van toepassing		nvt		-		
		honoraria, landschaps architect	niet van toepassing		nvt		-		
		heffingen leges, wijziging bestemmingsplan	niet van toepassing		nvt		-		
		heffingen precario	niet van toepassing		nvt		-		
		risicoverrekening (prijsstijgingen)	niet van toepassing		nvt				
	2	Bijkomende kosten bouw					2.149.708	*405,06*	
	A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever					-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief		excl		-		
	B	Honoraria	13,8%				1.407.905	*265,29*	
		project- en procesmanagement	1,70%	1	pst	173.438	173.438		
		PvE & haalbaarheidsstudies	exclusief		excl		-		
		architect	5,0%	1	pst	510.111	510.111		
		grondmechanisch onderzoek en -advies	0,40%	1	pst	40.809	40.809		
		constructeur	1,00%	1	pst	102.022	102.022		
		adviseur installaties	1,50%	1	pst	153.033	153.033		
		adviseur bouwfysica	0,50%	1	pst	51.011	51.011		
		adviseur brandveiligheid	0,20%	1	pst	20.404	20.404		
		adviseur duurzaamheid	0,20%	1	pst	20.404	20.404		
		adviseur flora & fauna	0,10%	1	pst	10.202	10.202		
		kostenadviseur	0,40%	1	pst	40.809	40.809		
		aanbestedingsbegeleiding	0,30%	1	pst	30.607	30.607		
		directievoering	1,30%	1	pst	132.629	132.629		
		toezicht tijdens de bouw	1,00%	1	pst	102.022	102.022		
		overige adviseurs	0,20%	1	pst	20.404	20.404		
	C	Aansluitkosten					-	-	
		aansluitkosten riolering	niet van toepassing		nvt		-		
		aansluitkosten water	niet van toepassing		nvt		-		
		aansluitkosten elektriciteit	niet van toepassing		nvt		-		
	D	Heffingen					335.031	*63,13*	
		leges bouwaanvraag	3,3%	1	pst	335.031	335.031		*gemeente Stadskanaal, verordening 2023*
		precario	niet van toepassing		nvt		-		

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
	E	Verzekeringen						-	-	
		CAR	onderdeel bouwkosten			elders		-		
		WA	onderdeel bouwkosten			elders		-		
	F	Risicoverrekening						406.772	*76,65*	
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw			1,00	pst	255.055	255.055		
		2,50%		*10.202.210*						
		2,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*								
		12 *<- aantal maanden tot start bouw*								
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw			1,00	pst	151.717	151.717		
		1,45%		*10.457.266*						
		2,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)*								
		14 *<- aantal maanden bouwperiode*								
		verrekening van loon- en prijsstijgingen	exclusief			excl		-		
		afkoop van overige risico's	exclusief			excl		-		
		risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	exclusief			excl		-		
	G	Kunst						-	-	
		kunst	exclusief			excl		-		
	H	Ontwikkelaars- en verkoopkosten						-	-	
		niet van toepassing				nvt		-		
	3	Bijkomende kosten inrichting						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria (o.a. architect interieur)	exclusief			excl		-		
		heffingen leges	niet van toepassing			nvt		-		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt		-		
		verzekeringen	exclusief			excl		-		
		risicoverrekening (prijsstijgingen tot einde bouw)				nvt		-		
		5,50%		-						
		2,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*								
		12 *<- aantal maanden tot start bouw*								
		14 *<- aantal maanden bouwperiode*								
	4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)						650.000	*122,48*	
		tijdelijke huisvesting - exclusief KCC	aanname 50%		1	pst	440.000	440.000		
		tijdelijke huisvesting - KCC	aanname		1	pst	100.000	100.000		
		verhuiskosten	aanname		2	pst	50.000	100.000		
		openingskosten			1	pst	10.000	10.000		
E		ONVOORZIEN						1.160.206	*218,61*	
	1	onvoorzien						1.160.206	*218,61*	
		onvoorzien grondkosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bouwkosten			10,0	%	10.202.210	1.020.221		
		onvoorzien inrichtingskosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bijkomende kosten			5,0	%	2.799.708	139.985		
F		BELASTINGEN						-	-	
	1	Omzetbelasting						-	-	
		BTW-tarief	exclusief		-	%	13.827.094	-		
	2	Bijzondere belastingen						-	-	
		bijzondere belastingen	niet van toepassing			nvt		-		
G		FINANCIERING						-	-	
	1	Financieringskosten/ rente (grond)						-	-	
		rentekosten grond	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
	2	Financieringskosten/ rente (bouw)						-	-	
		rentekosten bouwkosten	exclusief	0,0%	-	%	10.202.210	-		
		rentekosten inrichtingkosten	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
		rentekosten bijkomende kosten - voorbereidin	exclusief	0,0%	-	%	1.814.677	-		
		rentekosten bijkomende kosten - bouw	exclusief	0,0%	-	%	2.149.708	-		
		INVESTERINGSKOSTEN						14.162.125		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	BOUWKOSTEN TOTAAL
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B - BOUWKOSTEN TOTAAL

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

	BOUWKOSTEN TOTAAL		Verduurzaming		Uitbreiding raadszaal voorzijde		Functie- en gevelwijzigingen		Inbouwpakket	
Bruto vloeroppervlak totaal	5.307	m2bvo	5.525	m2bvo	130	m2bvo	1.824	m2bvo	3.348	m2bvo
Gebruiksoppervlak totaal	-	m2go	-	m2go	-	m2go	-	m2go	-	m2go
Funderingsoppervlak	2.328	m2	2.198	m2	130	m2	-	m2	-	m2
Bruto bebouwdoppervlak	2.328	m2bbo	2.198	m2bbo	130	m2bbo	-	m2bbo	-	m2bbo
Bruto inhoud totaal	19.392	m3	18.885	m3	507	m3	-	m3	-	m3
Aantal bouwlagen	3	stuks	3	stuks	3	stuks	-	stuks	-	stuks
Bruto Dakoppervlak	2.393	m2bdo	2.263	m2bdo	130	m2bdo	-	m2bdo	-	m2bdo
Dakopeningen (m2)	158	m2	158	m2	-	m2	-	m2	-	m2
Bruto Geveloppervlak totaal	2.573	m2bgo	2.467	m2bgo	105	m2bgo	2.467	m2bgo	-	m2bgo
Gevel openingen (m2)	1.286	m2	1.234	m2	53	m2	-	m2	-	m2
Bruto binnenwand oppervlak	-	m2biwa	-	m2biwa	-	m2biwa	-	m2biwa	-	m2biwa
Binnenwand openingen (m2)	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2
Terreinoppervlakte	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2	-	m2

RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo
BOUWKOSTEN	100,0%	10.202.210	1.922	100,0%	1.975.132	358	100,0%	719.125	5.530	100,0%	3.681.966	2.018	100,0%	3.825.988	1.143
Sloopwerkzaamheden	4,3%	442.587	83	0,0%	-	-	1,0%	7.500	58	2,7%	100.327	55	8,7%	334.760	100
X Stut- en sloopwerken	4,3%	442.587	83	0,0%	-	-	1,0%	7.500	58	2,7%	100.327	55	8,7%	334.760	100
1 Bouwkundige werken	36,7%	3.742.204	705	43,5%	859.271	156	58,2%	418.620	3.219	39,7%	1.460.033	800	26,2%	1.004.280	300
A Fundering	1,4%	141.668	27	4,8%	94.850	17	6,5%	46.818	360	0,0%	-	-	0,0%	-	-
B Skelet	4,5%	461.940	87	0,0%	-	-	26,2%	188.321	1.448	7,4%	273.620	150	0,0%	-	-
C Dakafbouw / dakafwerking	3,0%	307.658	58	14,6%	288.150	52	2,7%	19.508	150	0,0%	-	-	0,0%	-	-
D Gevelafbouw / gevelafwerking	9,8%	1.000.232	188	24,1%	476.271	86	14,2%	102.200	786	11,5%	421.762	231	0,0%	-	-
E Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
F Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
G Trappen en hellingbanen	0,3%	35.000	7	0,0%	-	-	0,0%	-	-	1,0%	35.000	19	0,0%	-	-
H Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
I Inbouw- en afwerkingspakketten	17,6%	1.795.706	338	0,0%	-	-	8,6%	61.774	475	19,8%	729.652	400	26,2%	1.004.280	300
Installaties	34,3%	3.499.444	659	34,0%	670.570	121	18,0%	129.286	994	30,1%	1.109.478	608	41,6%	1.590.110	475
A/B W-installaties	18,4%	1.877.463	354	8,9%	176.215	32	8,1%	58.523	450	17,3%	638.446	350	26,2%	1.004.280	300
C/D E-installaties	15,4%	1.571.981	296	25,0%	494.355	89	5,0%	35.764	275	12,4%	456.033	250	15,3%	585.830	175
E Transportinstallaties	0,5%	50.000	9	0,0%	-	-	4,9%	35.000	269	0,4%	15.000	8	0,0%	-	-
Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,9%	188.975	36	0,0%	-	-	0,3%	1.951	15	3,7%	136.810	75	1,3%	50.214	15
A Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,9%	188.975	36	0,0%	-	-	0,3%	1.951	15	3,7%	136.810	75	1,3%	50.214	15
Terrein	0,5%	50.000	9	0,0%	-	-	0,0%	-	-	1,4%	50.000	27	0,0%	-	-
A Terreinwerkzaamheden	0,5%	50.000	9	0,0%	-	-	0,0%	-	-	1,4%	50.000	27	0,0%	-	-
Totaal directe kosten	77,7%	7.923.209	1.493	77,5%	1.529.840	277	77,5%	557.357	4.286	77,6%	2.856.648	1.566	77,9%	2.979.364	890
Indirecte bouwkosten	22,3%	2.279.001	429	22,5%	445.291	81	22,5%	161.769	1.244	22,4%	825.318	452	22,1%	846.624	253
nader te detailleren	3,7%	374.031	70	3,9%	76.492	14	3,8%	27.493	211	3,7%	137.816	76	3,5%	132.230	40
algemene bouwplaatskosten	8,1%	829.724	156	8,1%	160.633	29	8,1%	58.485	450	8,1%	299.446	164	8,1%	311.159	93
coördinatie kosten	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
algemene kosten	6,3%	638.887	120	6,3%	123.688	22	6,3%	45.033	346	6,3%	230.574	126	6,3%	239.593	72
winst & risico	3,8%	390.634	74	3,8%	75.626	14	3,8%	27.535	212	3,8%	140.979	77	3,8%	146.494	44
CAR verzekering	0,4%	40.626	8	0,4%	7.865	1	0,4%	2.864	22	0,4%	14.662	8	0,4%	15.235	5
bankgarantie	0,0%	5.099	1	0,0%	987	0	0,0%	359	3	0,0%	1.840	1	0,0%	1.912	1
prijsstijgingen tot start bouw	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
prijsstijgingen tijdens de bouw	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-	0,0%	-	-
totaal pct. opslagen t.o.v. directe kosten	28,8%			29,1%			29,0%			28,9%			28,4%		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Verduurzaming
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B - Verduurzaming

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	1.975.132	358
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
X	Stut- en sloopwerken	0,0%	-	
1	Bouwkundige werken	43,5%	859.271	156
A	Fundering	4,8%	94.850	17
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	14,6%	288.150	52
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	24,1%	476.271	86
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	0,0%	-	-
2	Installaties	34,0%	670.570	121
A/B	W-installaties	8,9%	176.215	32
C/D	E-installaties	25,0%	494.355	89
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	-
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	77,5%	1.529.840	277
5	Indirecte bouwkosten	22,5%	445.291	81
0-	Indirecte kosten	22,5%	445.291	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	5.525	m²bvo		
Nettovloeroppervlakte	4.092	m²nvo	0,74	NVO/BVO
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	GO/BVO
Funderingsoppervlak	2.198	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	2.198	m²bbo	0,40	BBO/BVO
Bruto inhoud totaal	18.885	m3	3,42	Inhoud/BVO
Aantal bouwlagen	3	stuks		
Bruto Dakoppervlak	2.263	m²bdo	0,41	BDO/BVO
Dakopeningen (m²)	158	m²	0,07	dakopen / bruto dak
Bruto Geveloppervlak totaal	2.467	m²bgo	0,45	GEVEL/BVO
Gevel openingen (m²)	1.234	m²	0,50	gevel open/bruto gevel
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	Binnenwanden/BVO
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	biwa open/bruto biwa
Terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B	BOUWKOSTEN					1.975.132	357,51
9	Sloopwerkzaamheden					-	-
X	Stut- en sloopwerken		5.525	m²bvo	-	-	-
	Uit te voeren sloopwerken					-	-
	opgenomen in eenheidsprijzen					-	
1	Bouwkundige werken					859.271	155,53
A	Fundering		2.198	m²bbo		94.850	17,17
10	Bodemvoorzieningen		2.198	m²	-	-	-
13	Vloeren op grondslag		2.198	m²	-	-	-
16	Funderingsconstructies		2.198	m²	-	-	-
17	Paalfunderingen		2.198	m²	-	-	-
23	Begane grondvloer		2.198	m²	43,15	94.850	17,17
	vloer tpv kruipruimte isoleren	Rc=3,7	1.897	m²	50,00	94.850	

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	B	Skelet		-	m²bvo	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking		2.263	m²bdo	127,33	288.150	52,16
	27	Dakafbouwconstructies		-	m²	-	-	-
	37	Dakopeningen		-	m²	-	-	-
	47	Dakafwerkingen		2.263	m²	127,33	288.150	52,16
		dakisolatie met nieuwe dakbedekking	Rc=6,3	1.821	m²	150,00	273.150	
		diverse aansluitingen		1	pst	15.000,00	15.000	
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		2.467	m²bgo	193,03	476.271	86,21
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		1.234	m²	66,00	81.422	14,74
		gevelsteiger	bruto gevel	2.714	m²	30,00	81.422	
	31	Buitenwandopeningen		1.234	m²	158,76	195.864	35,45
		beglazing vervangen	HR++	661	m²	175,00	115.675	
		incidenteel kozijnen vervangen, aanname	10%	123	m²	650,00	80.189	
	41	Buitenwandafwerkingen		1.234	m²	161,30	198.985	36,02
		gevel isoleren, buitenzijde	Rc=4,6	1.187	m²	155,00	183.985	
		diverse aansluitingen en aanpassingen	stelpost	1	stp	15.000,00	15.000	
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		-	m²bvo	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		-	m²bvo	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		-	m²bvo	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		-	m²bvo		-	
2		Installaties		5.525	m²bvo	121,38	670.570	121,38
	A/B	W-installaties		5.525	m²bvo			
		W-installaties		5.525	m²bvo	31,90	176.215	31,90
		CV-ketel vervangen door warmtepomp	bivalent systeem	3.524	m²bvo	50,00	176.215	
	C/D	E-installaties		5.525	m²bvo	89,48	494.355	89,48
		E-installaties		5.525	m²bvo	89,48	494.355	89,48
		verlichting vervangen door LED verlichting		5.525	m²bvo	75,00	414.355	
		aanbrengen PV-panelen	320 Wp/stuk	200	st	400,00	80.000	
	E	Transportinstallaties		-	m²bvo	-	-	-
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen			m²bvo	-	-	-
4		Terrein			m²bvo	-	-	-

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	77,5%	1.529.840	276,91
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken	43,5%	859.271	155,53
2	Installaties	34,0%	670.570	121,38
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	-
4	Terrein	0,0%	-	-

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:		Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
5	Indirecte bouwkosten						445.291	*80,60*
	Indirecte kosten						445.291	*80,60*
0-	Indirecte projectvoorzieningen			29,11%			445.291	*80,60*
	A nader te detailleren			5,00	%	1.529.840	76.492	
	B algemene bouwplaatskosten			10,00	%	1.606.332	160.633	
	C coördinatie kosten			-	%	670.570	-	
	D algemene kosten			7,00	%	1.766.966	123.688	
	E winst & risico			4,00	%	1.890.653	75.626	
	CAR verzekering			0,40	%	1.966.279	7.865	
	bankgarantie			0,05	%	1.974.145	987	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*		-	%	1.975.132	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)		-					
	aantal maanden tot start bouw ->		12,00					
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24						
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*		-	%	1.975.132	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)		-					
	aantal maanden bouwperiode ->		12,00					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	september-25						
	BOUWKOSTEN						1.975.132	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Uitbreiding raadszaal voorzijde
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B - Uitbreiding raadszaal voorzijde

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m2bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	719.125	*5.530*
9	Sloopwerkzaamheden	1,0%	7.500	*58*
X	Stut- en sloopwerken	1,0%	7.500	
1	Bouwkundige werken	58,2%	418.620	*3.219*
A	Fundering	6,5%	46.818	*360*
B	Skelet	26,2%	188.321	*1.448*
C	Dakafbouw / dakafwerking	2,7%	19.508	*150*
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	14,2%	102.200	*786*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	8,6%	61.774	*475*
2	Installaties	18,0%	129.286	*994*
A/B	W-installaties	8,1%	58.523	*450*
C/D	E-installaties	5,0%	35.764	*275*
E	Transportinstallaties	4,9%	35.000	*269*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,3%	1.951	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,3%	1.951	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	77,5%	557.357	*4.286*
5	Indirecte bouwkosten	22,5%	161.769	*1.244*
0-	Indirecte kosten	22,5%	161.769	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	130	m^2bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m^2GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	130	m^2		
Bruto bebouwdoppervlak	130	m^2bbo	*1,00*	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	507	m3	*3,90*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	3	stuks		
Bruto Dakoppervlak	130	m^2bdo	*1,00*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m^2)	-	m^2	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	105	m^2bgo	*0,81*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m^2)	53	m^2	*0,50*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m^2biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m^2)	-	m^2	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m^2		
Parkeerplaatsen	-2	stuks		

	Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m^2bvo:*
B	BOUWKOSTEN					719.125	*5.529,61*
9	Sloopwerkzaamheden					7.500	*57,67*
X	Stut- en sloopwerken		*130*	*m^2bvo*	*57,67*	7.500	*57,67*
	Uit te voeren sloopwerken					7.500	*57,67*
	sloopwerkzaamheden aansluitingen		1	pst	7.500,00	7.500	
1	Bouwkundige werken					418.620	*3.218,91*
A	Fundering		*130*	*m^2bbo*	*360,00*	46.818	*360,00*
10	Bodemvoorzieningen		*130*	*m^2*	*225,00*	29.261	*225,00*
	fundering		130	m^2bbo	225,00	29.261	
13	Vloeren op grondslag		*130*	*m^2*	-	-	-
16	Funderingsconstructies		*130*	*m^2*	-	-	-
17	Paalfunderingen		*130*	*m^2*	-	-	-
23	Begane grondvloer		*130*	*m^2*	*135,00*	17.557	*135,00*
	begane grondvloer		130	m^2	135,00	17.557	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B	Skelet		-	m²bvo	-	188.321	1.448,06
21.	Buitenwanden (skelet)		-	m²	-	-	-
22.	Binnenwanden (skelet)		-	m²	-	-	-
23	Vloeren (skelet)		-	m²	-	-	-
24	Trappen en hellingen		3	laag	25.000,00	75.000	576,70
	nieuwe hoofdtrap		1	pst	75.000,00	75.000	
27	Daken (skelet)		130	m²	135,00	17.557	135,00
	dakvloer		130	m²	135,00	17.557	
28	Hoofddraagconstructies		130	m²	736,36	95.764	736,36
	hoofddraagconstructie	uitbreiding	130	m²	275,00	35.764	
	hoofddraagconstructie	vide raadszaal	200	m²	300,00	60.000	
C	Dakafbouw/dakafwerking		130	m²bdo	150,00	19.508	150,00
27	Dakafbouwconstructies		130	m²	-	-	-
37	Dakopeningen		-	m²	-	-	-
47	Dakafwerkingen		-	m²	-	19.508	150,00
	dakafwerking		130	m²	150,00	19.508	
D	Gevelafbouw/gevelafwerking		105	m²bgo	971,28	102.200	785,85
21.	Buitenwandafbouwconstructies		53	m²	900,00	47.350	364,09
	vliesgevel	Rc=1,69	53	m²	900,00	47.350	
31	Buitenwandopeningen		53	m²	900,00	47.350	364,09
	vliesgevel	HR++	53	m²	900,00	47.350	
41	Buitenwandafwerkingen		53	m²	142,56	7.500	57,67
	aansluitingen bestaand etc.		1	pst	7.500,00	7.500	
E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking		-	m²bvo	-	-	-
G	Trappen en hellingbanen		-	m²bvo	-	-	-
H	Plafonds binnen/buiten		-	m²bvo	-	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten		130	m²bvo	475,00	61.774	475,00
38	Inbouwpakketten		130	m²	250,00	32.513	250,00
	inbouw (excl. gebruiker)		130	m²bvo	250,00	32.513	
48	Afwerkingspakketten		130	m²	225,00	29.261	225,00
	afwerkingen		130	m²bvo	225,00	29.261	
2	Installaties		130	m²bvo	994,13	129.286	994,13
A/B	W-installaties		130	m²bvo	450,00	58.523	450,00
	W-installaties					58.523	450,00
	W-installaties		130	m²bvo	50,00	6.503	
	klimaat installaties		130	m²bvo	400,00	52.020	
C/D	E-installaties		130	m²bvo	275,00	35.764	275,00
	E-installaties					35.764	275,00
	E-installaties		130	m²bvo	275,00	35.764	
E	Transportinstallaties		130	m²bvo	269,13	35.000	269,13
	Transport					35.000	269,13
	Transportinstallaties		1	pst	35.000,00	35.000	
3	Vaste inrichtigen en voorzieningen		130	m²bvo	15,00	1.951	15,00
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		130	m²bvo	15,00	1.951	15,00
	Vaste inrichtingen en voorzieningen					1.951	15,00
	vaste inrichtingen		130	m²bvo	15,00	1.951	
4	Terrein		-	m²bvo	-	-	-

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				*77,5%*	557.357	*4.285,71*
9	Sloopwerkzaamheden				*1,0%*	7.500	*57,67*
1	Bouwkundige werken				*58,2%*	418.620	*3.218,91*
2	Installaties				*18,0%*	129.286	*994,13*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				*0,3%*	1.951	*15,00*
4	Terrein				*0,0%*	-	-
5	Indirecte bouwkosten					161.769	*1.243,90*
	Indirecte kosten					161.769	*1.243,90*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		29,02%			161.769	*1.243,90*
	A nader te detailleren		5,00	%	549.857	27.493	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	584.849	58.485	
	C coördinatie kosten		-	%	131.237	-	
	D algemene kosten		7,00	%	643.334	45.033	
	E winst & risico		4,00	%	688.368	27.535	
	CAR verzekering		0,40	%	715.902	2.864	
	bankgarantie		0,05	%	718.766	359	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	719.125	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)	-					
	aantal maanden tot start bouw ->	12,00					
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	719.125	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)	-					
	aantal maanden bouwperiode ->	12,00					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	september-25					
	BOUWKOSTEN					719.125	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Functie- en gevelwijzigingen
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B - Functie- en gevelwijzigingen

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	3.681.966	*2.018*
9	Sloopwerkzaamheden	2,7%	100.327	*55*
X	Stut- en sloopwerken	2,7%	100.327	
1	Bouwkundige werken	39,7%	1.460.033	*800*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	7,4%	273.620	*150*
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	11,5%	421.762	*231*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	1,0%	35.000	*19*
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	19,8%	729.652	*400*
2	Installaties	30,1%	1.109.478	*608*
A/B	W-installaties	17,3%	638.446	*350*
C/D	E-installaties	12,4%	456.033	*250*
E	Transportinstallaties	0,4%	15.000	*8*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	3,7%	136.810	*75*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	3,7%	136.810	
4	Terrein	1,4%	50.000	*27*
A	Terreinwerkzaamheden	1,4%	50.000	
	Totaal directe kosten	77,6%	2.856.648	*1.566*
5	Indirecte bouwkosten	22,4%	825.318	*452*
0-	Indirecte kosten	22,4%	825.318	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	1.824	m²bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	-	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	-	m²bbo	-	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	-	m3	-	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	-	stuks		
Bruto Dakoppervlak	-	m²bdo	-	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	2.467	m²bgo	*1,35*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	-	m²	-	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B	BOUWKOSTEN					3.681.966	*2.018,48*
9	Sloopwerkzaamheden					100.327	*55,00*
X	Stut- en sloopwerken		*1.824*	*m²bvo*	*55,00*	100.327	*55,00*
	Uit te voeren sloopwerken					100.327	*55,00*
	diverse sloopwerkzaamheden		1.824	m²	55,00	100.327	
1	Bouwkundige werken					1.460.033	*800,40*
A	Fundering		-	*m²bbo*	-	-	-
B	Skelet		*1.824*	*m²bvo*	*150,00*	273.620	*150,00*
21.	Buitenwanden (skelet)		-	*m²*	-	-	-
22.	Binnenwanden (skelet)		-	*m²*	-	-	-
23	Vloeren (skelet)		*1.824*	*m²*	-	-	-
24	Trappen en hellingen		-	*laag*	-	-	-
27	Daken (skelet)		-	*m²*	-	-	-
28	Hoofddraagconstructies		*1.824*	*m²*	*150,00*	273.620	*150,00*
	aanpassingen constructie		1.824	m²	150,00	273.620	

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
C		Dakafbouw/dakafwerking		-	m²bdo	-	-	-
D		Gevelafbouw/gevelafwerking		2.467	m²bgo	170,94	421.762	231,21
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		2.467	m²	170,94	421.762	231,21
		vervangen bestaande gevel	oorspronkelijke bouwdeel	1.561	m²	550,00	858.810	
		verfraaingen/luifels/etc.		1	post	60.000,00	60.000	
		af: onderdelen verduurzaming	zie separate raming verduurzaming	-1	post	394.848,62	-394.849	
		af: onderdelen uitbreiding raadzaal	zie separate raming raadzaal	-1	post	102.199,80	-102.200	
	31	Buitenwandopeningen		-	m²	-	-	-
	41	Buitenwandafwerkingen		2.467	m²	-	-	-
E		Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
F		Vloerafbouw/vloerafwerking		1.824	m²bvo	-	-	-
G		Trappen en hellingbanen		1.824	m²bvo	-	35.000	19,19
	24	Trappen en hellingconstructies		3	laag	-	35.000	19,19
		aanpassingen		1	post	35.000,00	35.000	
	34	Balustrades en leuningen		-	laag	-	-	-
	44	Trap- en hellingafwerkingen, trapafwerkingen		-	laag	-	-	-
H		Plafonds binnen/buiten		1.824	m²bvo	-	-	-
I		Inbouw- en afwerkingspakketten		1.824	m²bvo	400,00	729.652	400,00
	38	Inbouwpakketten		1.824	m²	210,00	383.067	210,00
		aanpassingen		1.824	m²	210,00	383.067	
	48	Afwerkingspakketten		1.824	m²	190,00	346.585	190,00
		aanpassingen		1.824	m²	190,00	346.585	
2		Installaties		1.824	m²bvo	608,22	1.109.478	608,22
A/B		W-installaties		1.824	m²bvo	350,00	638.446	350,00
		W-installaties					638.446	350,00
		aanpassingen		1.824	m²	350,00	638.446	
C/D		E-installaties		1.824	m²bvo	250,00	456.033	250,00
		E-installaties					456.033	250,00
		aanpassingen		1.824	m²	250,00	456.033	
E		Transportinstallaties		1.824	m²bvo	8,22	15.000	8,22
		Transport					15.000	8,22
		aanpassingen		1	post	15.000,00	15.000	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		1.824	m²bvo	75,00	136.810	75,00
A		Vaste inrichtingen en voorzieningen		1.824	m²bvo	75,00	136.810	75,00
		Vaste inrichtingen en voorzieningen					136.810	75,00
		aanpassingen		1.824	m²	75,00	136.810	
4		Terrein		1.824	m²bvo	27,41	50.000	27,41
A		Terreinwerkzaamheden		-	m²	-	50.000	27,41
	90	Terrein		-	m²	-	50.000	27,41
		aanpassingen		1	pst	50.000,00	50.000	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	77,6%	2.856.648	1.566,03
9	Sloopwerkzaamheden	2,7%	100.327	55,00
1	Bouwkundige werken	39,7%	1.460.033	800,40
2	Installaties	30,1%	1.109.478	608,22
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	3,7%	136.810	75,00
4	Terrein	1,4%	50.000	27,41

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
5	Indirecte bouwkosten					825.318	*452,44*
	Indirecte kosten					825.318	*452,44*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		28,89%			825.318	*452,44*
	A nader te detailleren		5,00	%	2.756.321	137.816	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	2.994.464	299.446	
	C coördinatie kosten		-	%	1.246.288	-	
	D algemene kosten		7,00	%	3.293.911	230.574	
	E winst & risico		4,00	%	3.524.484	140.979	
	CAR verzekering		0,40	%	3.665.464	14.662	
	bankgarantie		0,05	%	3.680.126	1.840	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	3.681.966	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)	-					
	aantal maanden tot start bouw ->	12,00					
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	3.681.966	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)	-					
	aantal maanden bouwperiode ->	12,00					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	september-25					
	BOUWKOSTEN					3.681.966	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Inbouwpakket
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 1B - Inbouwpakket

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	3.825.988	*1.143*
9	Sloopwerkzaamheden	8,7%	334.760	*100*
X	Stut- en sloopwerken	8,7%	334.760	
1	Bouwkundige werken	26,2%	1.004.280	*300*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	0,0%	-	-
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	26,2%	1.004.280	*300*
2	Installaties	41,6%	1.590.110	*475*
A/B	W-installaties	26,2%	1.004.280	*300*
C/D	E-installaties	15,3%	585.830	*175*
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,3%	50.214	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,3%	50.214	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	77,9%	2.979.364	*890*
5	Indirecte bouwkosten	22,1%	846.624	*253*
0-	Indirecte kosten	22,1%	846.624	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	3.348	m^2bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m^2GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	-	m^2		
Bruto bebouwdoppervlak	-	m^2bbo	-	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	-	m3	-	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	-	stuks		
Bruto Dakoppervlak	-	m^2bdo	-	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m^2)	-	m^2	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	-	m^2bgo	-	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m^2)	-	m^2	-	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m^2biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m^2)	-	m^2	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m^2		

BRINK

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
B		BOUWKOSTEN					3.825.988	*1.142,90*
9		Sloopwerkzaamheden					334.760	*100,00*
	X	Stut- en sloopwerken		*3.348*	*m²bvo*	*100,00*	334.760	*100,00*
		Uit te voeren sloopwerken					334.760	*100,00*
		schoonslopen	*restant bgg, v1 & v2*	3.348	m2	100,00	334.760	
1		Bouwkundige werken					1.004.280	*300,00*
	A	Fundering		-	*m²bbo*	-	-	-
	B	Skelet		*3.348*	*m²bvo*	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking		-	*m²bdo*	-	-	-
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		-	*m²bgo*	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	*m²biwa*	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		*3.348*	*m²bvo*	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		*3.348*	*m²bvo*	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		*3.348*	*m²bvo*	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		*3.348*	*m²bvo*	*300,00*	1.004.280	*300,00*
	38	Inbouwpakketten		*3.348*	*m²*	*150,00*	502.140	*150,00*
		inbouw (excl. gebruiker)	*restant bgg, v1 & v2*	3.348	m2	150,00	502.140	
	48	Afwerkingspakketten		*3.348*	*m²*	*150,00*	502.140	*150,00*
		afwerkingen	*restant bgg, v1 & v2*	3.348	m2	150,00	502.140	
2		Installaties		*3.348*	*m²bvo*	*475,00*	1.590.110	*475,00*
	A/B	W-installaties		*3.348*	*m²bvo*	*300,00*	1.004.280	*300,00*
		W-installaties					1.004.280	*300,00*
		W-installaties	*aanpassingen*	3.348	m2	50,00	167.380	
		klimaat installaties	*aanpassingen*	3.348	m2	300,00	1.004.280	
		af: onderdelen verduurzaming		3.348	m2	-50,00	-167.380	
	C/D	E-installaties		*3.348*	*m²bvo*	*175,00*	585.830	*175,00*
		E-installaties					585.830	*175,00*
		E-installaties	*aanpassingen*	3.348	m2	250,00	836.900	
		af: onderdelen verduurzaming		3.348	m2	-75,00	-251.070	
	E	Transportinstallaties		*3.348*	*m²bvo*	-	-	-
		Transport					-	-
		transportinstallaties	*niet van toepassing*		nvt		-	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*3.348*	*m²bvo*	*15,00*	50.214	*15,00*
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		*3.348*	*m²bvo*	*15,00*	50.214	*15,00*
		Vaste inrichtingen en voorzieningen					50.214	*15,00*
		vaste inrichtingen		3.348	m2	15,00	50.214	
4		Terrein		*3.348*	*m²bvo*	-	-	-

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				77,9%	2.979.364	890,00
9	Sloopwerkzaamheden				8,7%	334.760	100,00
1	Bouwkundige werken				26,2%	1.004.280	300,00
2	Installaties				41,6%	1.590.110	475,00
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				1,3%	50.214	15,00
4	Terrein				0,0%	-	-
5	Indirecte bouwkosten					846.624	252,90
	Indirecte kosten					846.624	252,90
0-	Indirecte projectvoorzieningen		28,42%			846.624	252,90
	A nader te detailleren		5,00	%	2.644.604	132.230	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	3.111.594	311.159	
	C coördinatie kosten		-	%	1.640.324	-	
	D algemene kosten		7,00	%	3.422.754	239.593	
	E winst & risico		4,00	%	3.662.346	146.494	
	CAR verzekering		0,40	%	3.808.840	15.235	
	bankgarantie		0,05	%	3.824.076	1.912	
	prijsstijgingen tot start bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	3.825.988	-	
	% prijsstijgingen/jaar (tot start bouw)		-				
	aantal maanden tot start bouw ->		12,00				
	maand start bouw (vanaf prijspeil) ->	september-24					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	0% prijsstijging op jaarbasis		-	%	3.825.988	-
	% prijsstijgingen/jaar (tijdens bouw)		-				
	aantal maanden bouwperiode ->		14,00				
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw)	november-25					
	BOUWKOSTEN					3.825.988	

29 november 2023

BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN

Schets Ontwerp (SO)

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC

Gemeente Stadskanaal

Definitief

BRINK

BRINK

PROJECTGEGEVENS

Projectdata:

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC	
Locatie:	Stadskanaal	
Projectnummer:	20151446	
ISO:	B003361	
Type begroting:	BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN	
Fase:	Schets Ontwerp (SO)	
Status:	Definitief	
Versie:	1.4	
Datum aangemaakt:	18 september 2023	
Prijspeil:	1 september 2023	
Datum laatst gewijzigd:	29 november 2023	
Auteur:	H.J.K. (Jan Koen) Zeillemaker | j.zeillemaker@brink.nl	JKZ
	J. (John) Philippens | j.philippens@brink.nl	JP

Aantal maanden tot start bouw:	18 maanden
Maand start bouw:	*maart-25*
Aantal maanden bouwperiode:	20 maanden
Maand oplevering bouw:	*november-26*

Partners:

Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Architect:	Onix
Constructeur:	-
Installatieadviseur:	-
Bouwfysisch adviseur:	-
Aannemer:	-
Bouwmanagement:	Brink Management / Advies
Kostenadvisering:	Brink Management / Advies

UITGANGSPUNTEN

Algemeen
- verduurzaming A++ bestaande gemeentehuis
  - vervangen enkel/dubbel glas voor HR++ glas
  - vervangen kozijn
  - dakisolatie
  - kruipruimte isolatie
  - CV-ketel vervangen voor warmtepomp, enkel oorspronkelijke bouwdeel
  - verlichting vervangen voor LED verlichting
  - PV-panelen

- gevelwijzigingen
  - aanname opwaardering gevel gelijk aan scenario 1a & 1b
  - meerprijs opwaarderen gevel tov verduurzaming, enkel oorspronkelijke bouwdeel

- functiewijzigingen
  - vergroten vide entreehal
  - gehele entree/wachtruimte 2-laags. Nota bene: plattegrond architect aangehouden, afwijking van impressie architect
  - raadzaal aan zijde Raadhuisplein
  - toevoegen gevelopeningen oude locatie raadzaal tbv inzet flexwerkplekken

- inbouwpakket
  - meerprijs vervangen inbouwpakket tov voorgaande deelramingen
  - aanname vervanging gehele inbouwpakket

- uithuizing programma KCC
  - koop/huur nieuw locatie exclusief
  - basis casco onderdeel huur/koop
  - opwaardering gevel
  - opwaardering installaties
  - inbouwpakket KCC

- beperkte herinrichting plein onderdeel bouwkosten

BRINK

Project	:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC
Projectnummer:	:	20151446
Opdrachtgever	:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel	:	INVESTERINGSKOSTEN
Fase	:	Schets Ontwerp (SO)
Versie	:	1.4
Prijspeil	:	1-9-2023
Laatst gewijzigd	:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC - INVESTERINGSKOS

RECAPITULATIE		€/m²bvo	Totaal	%
INVESTERINGSKOSTEN		2.708	14.205.415	100,0%
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)		2.708	14.205.415	100,0%
A	Grondkosten	-	-	0,0%
B	Bouwkosten	1.912	10.029.430	70,6%
C	Inrichtingskosten	-	-	0,0%
D	Bijkomende kosten	576	3.021.945	21,3%
E	Onvoorzien	220	1.154.040	8,1%
F	Belastingen	-	-	0,0%
G	Financiering	-	-	0,0%
Totaal bijkomende kosten (excl. B. BOUWKOSTEN)		796	4.175.985	29,4%

Hoeveelheden o.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal 5.246 m²bvo

		Omschrijving		HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
		TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A T/M G) - EXCL. BTW (F)					14.205.415		
A		GRONDKOSTEN					-	-	
	1	Inbreng grond					-	-	
		aankoop/huur nieuw locatie exclusief	exclusief		excl		-		
	2	Sloopwerken - milieukosten					-	-	
		asbest sanering bestaande bebouwing	exclusief		excl		-		
		sloopwerkzaamheden	onderdeel bouwkosten		elders		-		
		grondonderzoek	exclusief		excl		-		
		vervuilde grond	exclusief		excl		-		
	3	Infrastructurele voorzieningen					-	-	
		herinrichting plein	exclusief		excl		-		
		herinrichting groenstrook	exclusief		excl		-		
	4	Bovenplanse verevening					-	-	
B		BOUWKOSTEN					10.029.430	*1.912,00*	
		BOUWKOSTEN - Verduurzaming		1	pst	1.974.314	1.974.314		
		BOUWKOSTEN - Gevelwijzigingen		1	pst	929.772	929.772		
		BOUWKOSTEN - Functiewijzigingen		1	pst	1.733.673	1.733.673		
		BOUWKOSTEN - Inbouwpakket		1	pst	4.585.450	4.585.450		
		BOUWKOSTEN - Uithuizen KCC		1	pst	806.221	806.221		
C		INRICHTINGSKOSTEN					-	-	
	1	Bedrijfsinstallaties					-	-	
		bedrijfsinstallaties	exclusief		excl		-		
	2	Losse inrichtingen					-	-	
		meubilair	exclusief		excl		-		
		ICT-middelen	exclusief		excl		-		
		AV-middelen	exclusief		excl		-		
		sanitair inventaris	exclusief		excl		-		
D		BIJKOMENDE KOSTEN					3.021.945	*576,10*	
	1	Bijkomende kosten grond					-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief		excl		-		
		honoraria, wijziging bestemmingsplan	niet van toepassing		nvt		-		
		honoraria, wijziging bestemmingsplan	niet van toepassing		nvt		-		
		heffingen precario	niet van toepassing		nvt		-		*gemeente Stadskanaal*
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw		1,00	pst	-	-		
		3,77% -							
		2,5 % <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)							
		18 <- aantal maanden tot start bouw							
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw		1,00	pst	-	-		
		0,0 -							
		1,5 % <- prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)							
		20 <- aantal maanden bouwperiode							
	2	Bijkomende kosten bouw					2.221.945	*423,59*	
	A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever					-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief		excl		-		
	B	Honoraria	13,8%				1.384.061	*263,86*	
		project- en procesmanagement	1,70%	1	pst	170.500	170.500		
		PvE & haalbaarheidsstudies	exclusief		excl		-		
		architect	5,0%	1	pst	501.472	501.472		
		grondmechanisch onderzoek en -advies	0,40%	1	pst	40.118	40.118		
		constructeur	1,00%	1	pst	100.294	100.294		
		adviseur installaties	1,50%	1	pst	150.441	150.441		
		adviseur bouwfysica	0,50%	1	pst	50.147	50.147		
		adviseur brandveiligheid	0,20%	1	pst	20.059	20.059		
		adviseur duurzaamheid	0,20%	1	pst	20.059	20.059		
		adviseur flora & fauna	0,10%	1	pst	10.029	10.029		
		kostenadviseur	0,40%	1	pst	40.118	40.118		
		aanbestedingsbegeleiding	0,30%	1	pst	30.088	30.088		
		directievoering	1,30%	1	pst	130.383	130.383		
		toezicht tijdens de bouw	1,00%	1	pst	100.294	100.294		
		overige adviseurs	0,20%	1	pst	20.059	20.059		
	C	Aansluitkosten					-	-	
		aansluitkosten riolering	niet van toepassing		nvt		-		*gemeente Stadskanaal*

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
		aansluitkosten water	niet van toepassing			nvt		-		*Waterbedrijf Groningen, 2023*
		aansluitkosten elektriciteit	niet van toepassing			nvt		-		*Enexis, 2023*
	D	Heffingen						329.502	*62,82*	
		leges bouwaanvraag		3,3%	1	pst	329.502	329.502		*gemeente Stadskanaal, verordening 2023*
		precario	niet van toepassing			nvt		-		*gemeente Stadskanaal*
	E	Verzekeringen						-	-	
		CAR	onderdeel bouwkosten			elders		-		
		WA	onderdeel bouwkosten			elders		-		
	F	Risicoverrekening						508.381	*96,92*	
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw			1,00	pst	378.445	378.445		
		3,77%		*10.029.430*						
		2,5 % <- *prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*								
		18 <- *aantal maanden tot start bouw*								
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw			1,00	pst	129.937	129.937		
		1,25%		*10.407.875*						
		1,5 % <- *prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)*								
		20 <- *aantal maanden bouwperiode*								
		verrekening van loon- en prijsstijgingen	exclusief			excl		-		
		afkoop van overige risico's	exclusief			excl		-		
		risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	exclusief			excl		-		
	G	Kunst						-	-	
		kunst	exclusief			excl		-		
	H	Ontwikkelaars- en verkoopkosten						-	-	
		niet van toepassing				nvt		-		
	3	Bijkomende kosten inrichting						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria (o.a. architect interieur)	niet van toepassing			nvt	-	-		
		heffingen leges	niet van toepassing			nvt	-	-		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt	-	-		
		verzekeringen	exclusief			excl		-		
		risicoverrekening (prijsstijgingen tot einde bouw)			1,00	pst	-	-		
		6,47%		-						
		2,0 % <- *prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*								
		18 <- *aantal maanden tot start bouw*								
		20 <- *aantal maanden bouwperiode*								
	4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)						800.000	*152,51*	
		tijdelijke huisvesting - exclusief KCC	aanname 50%		1	pst	560.000	560.000		
		tijdelijke huisvesting - KCC	aanname		1	pst	120.000	120.000		
		verhuiskosten	aanname		2	pst	50.000	100.000		
		openingskosten			2	pst	10.000	20.000		
E		ONVOORZIEN						1.154.040	*220,01*	
	1	onvoorzien						1.154.040	*220,01*	
		onvoorzien grondkosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bouwkosten			10,0	%	10.029.430	1.002.943		
		onvoorzien inrichtingskosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bijkomende kosten			5,0	%	3.021.945	151.097		
F		BELASTINGEN						-	-	
	1	Omzetbelasting						-	-	
		BTW-tarief	exclusief		-	%	13.875.913	-		
	2	Bijzondere belastingen						-	-	
		bijzondere belastingen	niet van toepassing			nvt		-		
G		FINANCIERING						-	-	
	1	Financieringskosten/ rente (grond)						-	-	
		rentekosten grond	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
	2	Financieringskosten/ rente (bouw)						-	-	
		rentekosten bouwkosten	exclusief	0,0%	-	%	10.029.430	-		
		rentekosten inrichtingkosten	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
		rentekosten bijkomende kosten - voorbereidin	exclusief	0,0%	-	%	1.892.443	-		
		rentekosten bijkomende kosten - bouw	exclusief	0,0%	-	%	2.221.945	-		
		INVESTERINGSKOSTEN						14.205.415		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	BOUWKOSTEN TOTAAL
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC - BOUWKOSTEN TOTAAL

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

	BOUWKOSTEN TOTAAL	Verduurzaming	Gevelwijzigingen	Functiewijzigingen	Inbouwpakket	Uithuizen KCC
Bruto vloeroppervlak totaal	5.246 m2bvo	5.477 m2bvo	5.477 m2bvo	1.146 m2bvo	4.028 m2bvo	386 m2bvo
Gebruiksoppervlak totaal	- m2go	- m2go	- m2go	- m2go	- m2go	- m2go
Funderingsoppervlak	2.234 m2	2.234 m2	2.234 m2	- m2	- m2	- m2
Bruto bebouwdoppervlak	2.234 m2bbo	2.234 m2bbo	2.234 m2bbo	- m2bbo	- m2bbo	- m2bbo
Bruto inhoud totaal	19.698 m3	19.698 m3	19.698 m3	- m3	- m3	1.544 m3
Aantal bouwlagen	4 stuks	4 stuks	4 stuks	- stuks	- stuks	- stuks
Bruto Dakoppervlak	2.234 m2bdo	2.234 m2bdo	2.234 m2bdo	- m2bdo	- m2bdo	- m2bdo
Dakopeningen (m2)	334 m2	334 m2	334 m2	- m2	- m2	- m2
Bruto Geveloppervlak totaal	2.473 m2bgo	2.473 m2bgo	2.473 m2bgo	- m2bgo	- m2bgo	314 m2bgo
Gevel openingen (m2)	1.236 m2	1.236 m2	1.236 m2	- m2	- m2	157 m2
Bruto binnenwand oppervlak	- m2biwa	- m2biwa	- m2biwa	- m2biwa	- m2biwa	616 m2biwa
Binnenwand openingen (m2)	- m2	- m2	- m2	- m2	- m2	- m2
Terreinoppervlakte	- m2	- m2	- m2	- m2	- m2	- m2

RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo
BOUWKOSTEN	*100,0%*	10.029.430	*1.912*	*100,0%*	1.974.314	*360*	*100,0%*	929.772	*170*	*100,0%*	1.733.673	*1.513*	*100,0%*	4.585.450	*1.138*	*100,0%*	806.221	*2.089*
Sloopwerkzaamheden	*7,0%*	698.028	*133*	*0,0%*	-	-	*13,3%*	123.634	*23*	*9,9%*	171.579	*150*	*8,8%*	402.815	*100*	*0,0%*	-	-
X Stut- en sloopwerken	*7,0%*	698.028	*133*	*0,0%*	-	-	*13,3%*	123.634	*23*	*9,9%*	171.579	*150*	*8,8%*	402.815	*100*	*0,0%*	-	-
1 Bouwkundige werken	*34,8%*	3.485.238	*664*	*43,9%*	866.098	*158*	*62,1%*	577.410	*105*	*34,5%*	598.300	*522*	*26,4%*	1.208.445	*300*	*29,1%*	234.985	*609*
A Fundering	*0,9%*	90.450	*17*	*4,6%*	90.450	*17*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
B Skelet	*1,4%*	140.550	*27*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*8,1%*	140.550	*123*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
C Dakafbouw / dakafwerking	*3,0%*	300.113	*57*	*15,2%*	300.113	*55*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
D Gevelafbouw / gevelafwerking	*10,6%*	1.063.393	*203*	*24,1%*	475.535	*87*	*56,2%*	522.640	*95*	*1,1%*	19.500	*17*	*0,0%*	-	-	*5,7%*	45.718	*118*
E Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	*1,1%*	114.245	*22*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*14,2%*	114.245	*296*
F Vloerafbouw/vloerafwerking	*0,3%*	34.933	*7*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*4,3%*	34.933	*91*
G Trappen en hellingbanen	*0,7%*	75.000	*14*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*4,3%*	75.000	*65*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
H Plafonds binnen/buiten	*0,3%*	25.090	*5*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*3,1%*	25.090	*65*
I Inbouw- en afwerkingspakketten	*16,4%*	1.641.464	*313*	*0,0%*	-	-	*5,9%*	54.769	*10*	*21,0%*	363.250	*317*	*26,4%*	1.208.445	*300*	*1,9%*	15.000	*39*
Installaties	*33,8%*	3.391.746	*647*	*33,6%*	663.110	*121*	*0,0%*	-	-	*31,4%*	544.293	*475*	*41,7%*	1.913.371	*475*	*33,6%*	270.972	*702*
A/B W-installaties	*18,8%*	1.886.281	*360*	*8,7%*	172.338	*31*	*0,0%*	-	-	*19,8%*	343.764	*300*	*26,4%*	1.208.445	*300*	*20,1%*	161.734	*419*
C/D E-installaties	*15,0%*	1.505.464	*287*	*24,9%*	490.771	*90*	*0,0%*	-	-	*11,6%*	200.529	*175*	*15,4%*	704.926	*175*	*13,5%*	109.238	*283*
E Transportinstallaties	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
Vaste inrichtingen en voorzieningen	*1,7%*	173.610	*33*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*1,0%*	17.188	*15*	*1,3%*	60.422	*15*	*11,9%*	96.000	*249*
A Vaste inrichtingen en voorzieningen	*1,7%*	173.610	*33*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*1,0%*	17.188	*15*	*1,3%*	60.422	*15*	*11,9%*	96.000	*249*
Terrein	*0,7%*	75.000	*14*	*0,0%*	-	-	*2,7%*	25.000	*5*	*1,4%*	25.000	*22*	*0,0%*	-	-	*3,1%*	25.000	*65*
A Terreinwerkzaamheden	*0,7%*	75.000	*14*	*0,0%*	-	-	*2,7%*	25.000	*5*	*1,4%*	25.000	*22*	*0,0%*	-	-	*3,1%*	25.000	*65*
Totaal directe kosten	*78,0%*	7.823.622	*1.491*	*77,5%*	1.529.207	*279*	*78,1%*	726.044	*133*	*78,2%*	1.356.360	*1.184*	*78,2%*	3.585.054	*890*	*77,8%*	626.957	*1.624*
Indirecte bouwkosten	*22,0%*	2.205.809	*421*	*22,5%*	445.107	*81*	*21,9%*	203.729	*37*	*21,8%*	377.313	*329*	*21,8%*	1.000.396	*248*	*22,2%*	179.264	*464*
nader te detailleren	*3,6%*	356.280	*68*	*3,9%*	76.460	*14*	*3,2%*	30.120	*5*	*3,4%*	59.239	*52*	*3,5%*	159.112	*40*	*3,9%*	31.348	*81*
algemene bouwplaatskosten	*8,2%*	817.990	*156*	*8,1%*	160.567	*29*	*8,1%*	75.616	*14*	*8,2%*	141.560	*124*	*8,2%*	374.417	*93*	*8,2%*	65.831	*171*
coördinatie kosten	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
algemene kosten	*6,3%*	629.852	*120*	*6,3%*	123.636	*23*	*6,3%*	58.225	*11*	*6,3%*	109.001	*95*	*6,3%*	288.301	*72*	*6,3%*	50.690	*131*
winst & risico	*3,8%*	385.110	*73*	*3,8%*	75.595	*14*	*3,8%*	35.600	*7*	*3,8%*	66.646	*58*	*3,8%*	176.275	*44*	*3,8%*	30.993	*80*
CAR verzekering	*0,1%*	11.564	*2*	*0,4%*	7.862	*1*	*0,4%*	3.702	*1*	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
bankgarantie	*0,0%*	5.012	*1*	*0,0%*	987	*0*	*0,0%*	465	*0*	*0,0%*	866	*1*	*0,0%*	2.292	*1*	*0,0%*	403	*1*
prijsstijgingen tot start bouw	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
prijsstijgingen tijdens de bouw	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
totaal pct. opslagen t.o.v. directe kosten	*28,2%*			*29,1%*			*28,1%*			*27,8%*			*27,9%*			*28,6%*		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Verduurzaming
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC - Verduurzaming

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	1.974.314	*360*
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
X	Stut- en sloopwerken	0,0%	-	
1	Bouwkundige werken	43,9%	866.098	*158*
A	Fundering	4,6%	90.450	*17*
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	15,2%	300.113	*55*
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	24,1%	475.535	*87*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	0,0%	-	-
2	Installaties	33,6%	663.110	*121*
A/B	W-installaties	8,7%	172.338	*31*
C/D	E-installaties	24,9%	490.771	*90*
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	-
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	77,5%	1.529.207	*279*
5	Indirecte bouwkosten	22,5%	445.107	*81*
0-	Indirecte kosten	22,5%	445.107	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	5.477	m²bvo		
Nettovloeroppervlakte	-	m²nvo	-	*NVO/BVO*
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	2.234	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	2.234	m²bbo	*0,41*	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	19.698	m3	*3,60*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	4	stuks		
Bruto Dakoppervlak	2.234	m²bdo	*0,41*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	334	m²	*0,15*	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	2.473	m²bgo	*0,45*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	1.236	m²	*0,50*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m²		

BRINK

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
B		BOUWKOSTEN					1.974.314	*360,48*
9		Sloopwerkzaamheden					-	-
	X	Stut- en sloopwerken		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
		Uit te voeren sloopwerken					-	-
		opgenomen in eenheidsprijzen maatregelen			elders		-	
1		Bouwkundige werken					866.098	*158,14*
	A	Fundering		*2.234*	*m²bbo*	*40,48*	90.450	*16,51*
	10	Bodemvoorzieningen		*2.234*	*m²*	-	-	-
	13	Vloeren op grondslag		*2.234*	*m²*	-	-	-
	16	Funderingsconstructies		*2.234*	*m²*	-	-	-
	17	Paalfunderingen		*2.234*	*m²*	-	-	-
	23	Begane grondvloer		*2.234*	*m²*	*40,48*	90.450	*16,51*
		vloer tpv kruipruimte isoleren	*Rc=3,7*	1.809	m²	50,00	90.450	
	B	Skelet		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking		*2.234*	*m²bdo*	*134,32*	300.113	*54,80*
	27	Dakafbouwconstructies		*2.234*	*m²*	-	-	-
	37	Dakopeningen		-	*m²*	-	-	-
	47	Dakafwerkingen		-	*m²*	-	300.113	*54,80*
		dakisolatie met nieuwe dakbedekking	*Rc=6,3*	1.901	m²	150,00	285.113	
		diverse aansluitingen	*stelpost*	1	stp	15.000,00	15.000	
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		*2.473*	*m²bgo*	*192,32*	475.535	*86,82*
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		*1.236*	*m²*	*66,00*	81.598	*14,90*
		gevelsteiger	*bruto gevel*	2.720	m²	30,00	81.598	
	31	Buitenwandopeningen		*1.236*	*m²*	*158,56*	196.037	*35,79*
		beglazing vervangen	*HR++*	661	m²	175,00	115.675	
		incidenteel kozijnen vervangen, aanname	*10%*	124	m²	650,00	80.362	
	41	Buitenwandafwerkingen		*1.236*	*m²*	*160,07*	197.900	*36,13*
		gevel isoleren, buitenzijde	*Rc=4,7*	1.180	m²	155,00	182.900	
		diverse aansluitingen en aanpassingen	*stelpost*	1	stp	15.000,00	15.000	
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	*m²biwa*	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
2		Installaties		*5.477*	*m²bvo*	*121,07*	663.110	*121,07*
	A/B	W-installaties		*5.477*	*m²bvo*	*31,47*	172.338	*31,47*
		W-installaties		5.477	m²bvo		172.338	*31,47*
		CV-ketel vervangen door warmtepomp	*bivalent systeem, aanname 100W/m2*	3.447	m²bvo	50,00	172.338	
	C/D	E-installaties		*5.477*	*m²bvo*	*89,61*	490.771	*89,61*
		E-installaties		5.477	m²bvo		490.771	*89,61*
		verlichting vervangen door LED verlichting		5.477	m²bvo	75,00	410.771	
		aanbrengen PV-panelen	*320 Wp/stuk*	200	st	400,00	80.000	
	E	Transportinstallaties		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
4		Terrein		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				77,5%	1.529.207	279,21
9	Sloopwerkzaamheden				0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken				43,9%	866.098	158,14
2	Installaties				33,6%	663.110	121,07
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				0,0%	-	-
4	Terrein				0,0%	-	-
5	Indirecte bouwkosten					445.107	81,27
	Indirecte kosten					445.107	81,27
0-	Indirecte projectvoorzieningen		29,11%			445.107	81,27
	A nader te detailleren		5,00	%	1.529.207	76.460	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	1.605.668	160.567	
	C coördinatie kosten		-	%	663.110	-	
	D algemene kosten		7,00	%	1.766.234	123.636	
	E winst & risico		4,00	%	1.889.871	75.595	
	CAR verzekering		0,40	%	1.965.465	7.862	
	bankgarantie		0,05	%	1.973.327	987	
	prijsstijgingen tot start bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	1.974.314	-	
	prijsstijgingen tijdens de bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	1.974.314	-	
	BOUWKOSTEN					1.974.314	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Gevelwijzigingen
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC - Gevelwijzigingen

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m2bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	929.772	*170*
9	Sloopwerkzaamheden	13,3%	123.634	*23*
X	Stut- en sloopwerken	13,3%	123.634	
1	Bouwkundige werken	62,1%	577.410	*105*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	56,2%	522.640	*95*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	5,9%	54.769	*10*
2	Installaties	0,0%	-	-
A/B	W-installaties	0,0%	-	-
C/D	E-installaties	0,0%	-	-
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	-
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,0%	-	
4	Terrein	2,7%	25.000	*5*
A	Terreinwerkzaamheden	2,7%	25.000	
	Totaal directe kosten	78,1%	726.044	*133*
5	Indirecte bouwkosten	21,9%	203.729	*37*
0-	Indirecte kosten	21,9%	203.729	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	5.477	m^2bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m^2GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	2.234	m^2		
Bruto bebouwdoppervlak	2.234	m^2bbo	*0,41*	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	19.698	m3	*3,60*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	4	stuks		
Bruto Dakoppervlak	2.234	m^2bdo	*0,41*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m^2)	334	m^2	*0,15*	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	2.473	m^2bgo	*0,45*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m^2)	1.236	m^2	*0,50*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m^2biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m^2)	-	m^2	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m^2		

BRINK

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
B		BOUWKOSTEN					929.772	*169,76*
9		Sloopwerkzaamheden					123.634	*22,57*
	X	Stut- en sloopwerken		*5.477*	*m²bvo*	*22,57*	123.634	*22,57*
		Uit te voeren sloopwerken					123.634	*22,57*
		sloop gevel	*bruto gevel*	2.473	m²	50,00	123.634	
1		Bouwkundige werken					577.410	*105,43*
	A	Fundering		*2.234*	*m²bbo*	-	-	-
	B	Skelet		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking		*2.234*	*m²bdo*	-	-	-
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		*2.473*	*m²bgo*	*211,37*	522.640	*95,43*
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		*1.236*	*m²*	*422,73*	522.640	*95,43*
		vervangen bestaande gevel	*oorspronkelijke bouwdeel*	1.576	m²	550,00	866.577	
		verfraaingen/luifels/etc.		1	post	50.000,00	50.000	
		af: onderdelen verduurzaming	*zie separate raming verduurzaming*	-1	post	393.936,91	-393.937	
	31	Buitenwandopeningen		*1.236*	*m²*	-	-	-
	41	Buitenwandafwerkingen		*1.236*	*m²*	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	*m²biwa*	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		*5.477*	*m²bvo*	*10,00*	54.769	*10,00*
	38	Inbouwpakketten		*5.477*	*m²*	*10,00*	54.769	*10,00*
		herstel/aansluitingen nav gevel		5.477	m2	10,00	54.769	
	48	Afwerkingspakketten		*5.477*	*m²*	-	-	-
2		Installaties		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*5.477*	*m²bvo*	-	-	-
4		Terrein		*5.477*	*m²bvo*	*4,56*	25.000	*4,56*
	A	Terreinwerkzaamheden		-	*m²*	-	25.000	*4,56*
	90	Terrein		-	*m²*	-	25.000	*4,56*
		aanpassingen plein tbv functie- en gevelwijzigingen		1	pst	25.000,00	25.000	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				*78,1%*	726.044	*132,56*
9	Sloopwerkzaamheden				*13,3%*	123.634	*22,57*
1	Bouwkundige werken				*62,1%*	577.410	*105,43*
2	Installaties				*0,0%*	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				*0,0%*	-	-
4	Terrein				*2,7%*	25.000	*4,56*
5	Indirecte bouwkosten					203.729	*37,20*
	Indirecte kosten					203.729	*37,20*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		28,06%			203.729	*37,20*
	A nader te detailleren		5,00	%	602.410	30.120	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	756.164	75.616	
	C coördinatie kosten		-	%	-	-	
	D algemene kosten		7,00	%	831.780	58.225	
	E winst & risico		4,00	%	890.005	35.600	
	CAR verzekering		0,40	%	925.605	3.702	
	bankgarantie		0,05	%	929.308	465	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	929.772	-	
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	929.772	-	
	BOUWKOSTEN					929.772	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Functiewijzigingen
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC - Functiewijzigingen

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	1.733.673	*1.513*
9	Sloopwerkzaamheden	9,9%	171.579	*150*
X	Stut- en sloopwerken	9,9%	171.579	
1	Bouwkundige werken	34,5%	598.300	*522*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	8,1%	140.550	*123*
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	1,1%	19.500	*17*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	4,3%	75.000	*65*
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	21,0%	363.250	*317*
2	Installaties	31,4%	544.293	*475*
A/B	W-installaties	19,8%	343.764	*300*
C/D	E-installaties	11,6%	200.529	*175*
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,0%	17.188	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,0%	17.188	
4	Terrein	1,4%	25.000	*22*
A	Terreinwerkzaamheden	1,4%	25.000	
	Totaal directe kosten	78,2%	1.356.360	*1.184*
5	Indirecte bouwkosten	21,8%	377.313	*329*
0-	Indirecte kosten	21,8%	377.313	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	1.146	m²bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	-	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	-	m²bbo	-	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	-	m3	-	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	-	stuks		
Bruto Dakoppervlak	-	m²bdo	-	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	-	m²bgo	-	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	-	m²	-	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m²		

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B		BOUWKOSTEN					1.733.673	1.512,96
9		Sloopwerkzaamheden					171.579	149,74
	X	Stut- en sloopwerken		1.146	m²bvo	149,74	171.579	149,74
		Uit te voeren sloopwerken					171.579	149,74
		sloopwerken verdiepingsvloer	circa 300m2 vloer	1	pst	45.000,00	45.000	
		- 1e verdiepingsvloer raadzaal voorzijde					-	
		- 1e verdiepingsvloer atrium					-	
		schoonslopen	entreehal & raadzaal nieuw	559	m2	100,00	55.900	
		schoonslopen	herindeling bgg & v1	559	m2	100,00	55.860	
		gevelsparingen	flexplekken oude raadzaal	10	st	1.481,90	14.819	
1		Bouwkundige werken					598.300	522,13
	A	Fundering		-	m²bbo	-	-	-
	B	Skelet		1.146	m²bvo	122,66	140.550	122,66
	21.	Buitenwanden (skelet)		-	m²	-	-	-
	22.	Binnenwanden (skelet)		-	m²	-	9.550	8,33
		ravelingen	flexplekken oude raadzaal	20	st	477,50	9.550	
	23	Vloeren (skelet)		1.146	m²	15,27	17.500	15,27
		vloer oude raadzaal		70	m2	250,00	17.500	
	24	Trappen en hellingen		-	laag	-	-	-
	27	Daken (skelet)		-	m²	-	-	-
	28	Hoofddraagconstructies		1.146	m²	99,05	113.500	99,05
		hoofddraagconstructie	vloer raadzaal oud	70	m2	250,00	17.500	
		hoofddraagconstructie	vide raadzaal	100	m2	250,00	25.000	
		hoofddraagconstructie	vide entree	284	m2	250,00	71.000	
	C	Dakafbouw/dakafwerking		-	m²bdo	-	-	-
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		-	m²bgo	-	19.500	17,02
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		-	m²	-	-	-
	31	Buitenwandopeningen		-	m²	-	19.500	17,02
		buitenwandopeningen	flexplekken oude raadzaal	26	m2	750,00	19.500	
	41	Buitenwandafwerkingen		-	m²	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		1.146	m²bvo	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		1.146	m²bvo	-	75.000	65,45
	24	Trappen en hellingconstructies		-	laag	-	-	-
		nieuwe hoofdtrap	vide entree	1	pst	75.000,00	75.000	
	34	Balustrades en leuningen		-	laag	-	-	-
	44	Trap- en hellingafwerkingen, trapafwerkingen		-	laag	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		1.146	m²bvo	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		1.146	m²bvo	317,01	363.250	317,01
	38	Inbouwpakketten		1.146	m²	175,57	201.180	175,57
		inbouw (excl. gebruiker)	entreehal & raadzaal nieuw	559	m2	210,00	117.390	
		inbouw (excl. gebruiker)	herindeling bgg & v1	559	m2	150,00	83.790	
	48	Afwerkingspakketten		1.146	m²	141,44	162.070	141,44
		afwerkingen	entreehal & raadzaal nieuw	559	m2	190,00	106.210	
		afwerkingen	herindeling bgg & v1	559	m2	100,00	55.860	
2		Installaties		1.146	m²bvo	475,00	544.293	475,00
	A/B	W-installaties		1.146	m²bvo	300,00	343.764	300,00
		W-installaties		1.146	m²	300,00	343.764	300,00
		W-installaties	aanpassingen	1.146	m2	50,00	57.294	
		klimaat installaties	aanpassingen	1.146	m2	300,00	343.764	
		af: onderdelen verduurzaming		1.146	m2	-50,00	-57.294	
	C/D	E-installaties		1.146	m²bvo	175,00	200.529	175,00
		E-installaties		1.146	m²	175,00	200.529	175,00
		E-installaties	aanpassingen	1.146	m2	250,00	286.470	
		af: onderdelen verduurzaming		1.146	m2	-75,00	-85.941	
	E	Transportinstallaties		1.146	m²bvo	-	-	-
		Transport		1.146	m²	-	-	-
		transportinstallaties	niet van toepassing		nvt		-	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		1.146	m²bvo	15,00	17.188	15,00
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		1.146	m²bvo	15,00	17.188	15,00
		Vaste inrichtingen en voorzieningen		1.146	m²	15,00	17.188	15,00
		vaste inrichtingen		1.146	m2	15,00	17.188	
4		Terrein		1.146	m²bvo	21,82	25.000	21,82
	A	Terreinwerkzaamheden		-	m²	-	25.000	21,82
	90	Terrein		-	m²	-	25.000	21,82
		aanpassingen plein tbv functie- en gevelwijzigingen		1	pst	25.000,00	25.000	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				*78,2%*	1.356.360	*1.183,68*
9	Sloopwerkzaamheden				*9,9%*	171.579	*149,74*
1	Bouwkundige werken				*34,5%*	598.300	*522,13*
2	Installaties				*31,4%*	544.293	*475,00*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				*1,0%*	17.188	*15,00*
4	Terrein				*1,4%*	25.000	*21,82*
5	Indirecte bouwkosten					377.313	*329,28*
	Indirecte kosten					377.313	*329,28*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		27,82%			377.313	*329,28*
	A nader te detailleren		5,00	%	1.184.781	59.239	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	1.415.599	141.560	
	C coördinatie kosten		-	%	561.481	-	
	D algemene kosten		7,00	%	1.557.159	109.001	
	E winst & risico		4,00	%	1.666.160	66.646	
	CAR verzekering		-	%	1.732.807	-	
	bankgarantie		0,05	%	1.732.807	866	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.733.673	-	
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.733.673	-	
	BOUWKOSTEN					1.733.673	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Inbouwpakket
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC - Inbouwpakket

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	4.585.450	*1.138*
9	Sloopwerkzaamheden	8,8%	402.815	*100*
X	Stut- en sloopwerken	8,8%	402.815	
1	Bouwkundige werken	26,4%	1.208.445	*300*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	0,0%	-	-
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	26,4%	1.208.445	*300*
2	Installaties	41,7%	1.913.371	*475*
A/B	W-installaties	26,4%	1.208.445	*300*
C/D	E-installaties	15,4%	704.926	*175*
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,3%	60.422	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	1,3%	60.422	
4	Terrein	0,0%	-	-
A	Terreinwerkzaamheden	0,0%	-	
	Totaal directe kosten	78,2%	3.585.054	*890*
5	Indirecte bouwkosten	21,8%	1.000.396	*248*
0-	Indirecte kosten	21,8%	1.000.396	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	4.028	m^2bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m^2GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	-	m^2		
Bruto bebouwdoppervlak	-	m^2bbo	-	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	-	m3	-	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	-	stuks		
Bruto Dakoppervlak	-	m^2bdo	-	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m^2)	-	m^2	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	-	m^2bgo	-	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m^2)	-	m^2	-	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m^2biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m^2)	-	m^2	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m^2		

BRINK

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
B		BOUWKOSTEN					4.585.450	*1.138,35*
9		Sloopwerkzaamheden					402.815	*100,00*
	X	Stut- en sloopwerken		*4.028*	*m²bvo*	*100,00*	402.815	*100,00*
		Uit te voeren sloopwerken					402.815	*100,00*
		schoonslopen	*restant bgg, v1 & v2*	4.028	m2	100,00	402.815	
1		Bouwkundige werken					1.208.445	*300,00*
	A	Fundering		-	*m²bbo*	-	-	-
	B	Skelet		*4.028*	*m²bvo*	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking		-	*m²bdo*	-	-	-
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		-	*m²bgo*	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	*m²biwa*	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		*4.028*	*m²bvo*	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		*4.028*	*m²bvo*	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		*4.028*	*m²bvo*	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		*4.028*	*m²bvo*	*300,00*	1.208.445	*300,00*
	38	Inbouwpakketten		*4.028*	*m²*	*150,00*	604.223	*150,00*
		inbouw (excl. gebruiker)	*restant bgg, v1 & v2*	4.028	m2	150,00	604.223	
	48	Afwerkingspakketten		*4.028*	*m²*	*150,00*	604.223	*150,00*
		afwerkingen	*restant bgg, v1 & v2*	4.028	m2	150,00	604.223	
2		Installaties		*4.028*	*m²bvo*	*475,00*	1.913.371	*475,00*
	A/B	W-installaties		*4.028*	*m²bvo*	*300,00*	1.208.445	*300,00*
		W-installaties		*4.028*	*m²*	*300,00*	1.208.445	*300,00*
		W-installaties	*aanpassingen*	4.028	m2	50,00	201.408	
		klimaat installaties	*aanpassingen*	4.028	m2	300,00	1.208.445	
		af: onderdelen verduurzaming		4.028	m2	-50,00	-201.408	
	C/D	E-installaties		*4.028*	*m²bvo*	*175,00*	704.926	*175,00*
		E-installaties		*4.028*	*m²*	*175,00*	704.926	*175,00*
		E-installaties	*aanpassingen*	4.028	m2	250,00	1.007.038	
		af: onderdelen verduurzaming		4.028	m2	-75,00	-302.111	
	E	Transportinstallaties		*4.028*	*m²bvo*	-	-	-
		Transport		*4.028*	*m²*	-	-	-
		transportinstallaties	*niet van toepassing*		nvt		-	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*4.028*	*m²bvo*	*15,00*	60.422	*15,00*
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		*4.028*	*m²bvo*	*15,00*	60.422	*15,00*
		Vaste inrichtingen en voorzieningen		*4.028*	*m²*	*15,00*	60.422	*15,00*
		vaste inrichtingen		4.028	m2	15,00	60.422	
4		Terrein		*4.028*	*m²bvo*	-	-	-

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				78,2%	3.585.054	890,00
9	Sloopwerkzaamheden				8,8%	402.815	100,00
1	Bouwkundige werken				26,4%	1.208.445	300,00
2	Installaties				41,7%	1.913.371	475,00
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				1,3%	60.422	15,00
4	Terrein				0,0%	-	-
5	Indirecte bouwkosten					1.000.396	248,35
	Indirecte kosten					1.000.396	248,35
0-	Indirecte projectvoorzieningen		27,90%			1.000.396	248,35
A	nader te detailleren		5,00	%	3.182.239	159.112	
B	algemene bouwplaatskosten		10,00	%	3.744.165	374.417	
C	coördinatie kosten		-	%	1.973.794	-	
D	algemene kosten		7,00	%	4.118.582	288.301	
E	winst & risico		4,00	%	4.406.883	176.275	
	CAR verzekering		-	%	4.583.158	-	
	bankgarantie		0,05	%	4.583.158	2.292	
	prijsstijgingen tot start bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	4.585.450	-	
	prijsstijgingen tijdens de bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	4.585.450	-	
	BOUWKOSTEN					4.585.450	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Uithuizen KCC
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.4
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	29-11-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 2 Verbouw & uithuizing BCC - Uithuizen KCC

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	806.221	*2.089*
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
X	Stut- en sloopwerken	0,0%	-	
1	Bouwkundige werken	29,1%	234.985	*609*
A	Fundering	0,0%	-	-
B	Skelet	0,0%	-	-
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	5,7%	45.718	*118*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	14,2%	114.245	*296*
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	4,3%	34.933	*91*
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	3,1%	25.090	*65*
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	1,9%	15.000	*39*
2	Installaties	33,6%	270.972	*702*
A/B	W-installaties	20,1%	161.734	*419*
C/D	E-installaties	13,5%	109.238	*283*
E	Transportinstallaties	0,0%	-	-
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	11,9%	96.000	*249*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	11,9%	96.000	
4	Terrein	3,1%	25.000	*65*
A	Terreinwerkzaamheden	3,1%	25.000	
	Totaal directe kosten	77,8%	626.957	*1.624*
5	Indirecte bouwkosten	22,2%	179.264	*464*
0-	Indirecte kosten	22,2%	179.264	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	386	m²bvo		
Nettovloeroppervlakte	271	m²nvo	*0,70*	*NVO/BVO*
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	-	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	-	m²bbo	-	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	1.544	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	-	stuks		
Bruto Dakoppervlak	-	m²bdo	-	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	314	m²bgo	*0,81*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	157	m²	*0,50*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	616	m²biwa	*1,60*	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m²		

BRINK

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
B		BOUWKOSTEN					806.221	*2.088,66*
9		Sloopwerkzaamheden					-	-
1		Bouwkundige werken					234.985	*608,77*
	A	Fundering		-	m^2bbo	-	-	-
	B	Skelet		*386*	m^2bvo	-	-	-
	21.	Buitenwanden (skelet)		-	m^2	-	-	-
	22.	Binnenwanden (skelet)		-	m^2	-	-	-
	23	Vloeren (skelet)		*386*	m^2	-	-	-
	24	Trappen en hellingen		-	*laag*	-	-	-
	27	Daken (skelet)		-	m^2	-	-	-
	28	Hoofddraagconstructies		*386*	m^2	-	-	-
		geen constructieve wijzigingen	*aanname*		excl		-	
	C	Dakafbouw/dakafwerking		-	m^2bdo	-	-	-
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		*314*	m^2bgo	*145,43*	45.718	*118,44*
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		*157*	m^2	*163,62*	25.718	*66,63*
		wijzigingen gevel		314	m2	50,00	15.718	
		architectuur entree		1	pst	10.000,00	10.000	
	31	Buitenwandopeningen		*157*	m^2	*127,25*	20.000	*51,81*
		tourlock		1	pst	20.000,00	20.000	
	41	Buitenwandafwerkingen		*157*	m^2	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		*616*	m^2biwa	*185,32*	114.245	*295,97*
	22.	Binnenwandafbouwconstructies		*616*	m^2	*85,00*	52.399	*135,75*
		binnenwanden		616	m2	85,00	52.399	
	32	Binnenwandopeningen		-	m^2	-	22.500	*58,29*
		binnenwandopeningen		15	st	1.500,00	22.500	
	42	Binnenwandafwerkingen		*616*	m^2	*60,64*	37.381	*96,84*
		binnenwandafwerking gevel	*gevel*	79	m2	25,00	1.965	
		binnenwandafwerking	*inrichting*	1.233	m2	25,00	30.823	
		toeslag publiek		656	m2	10,00	6.558	
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		*386*	m^2bvo	*90,50*	34.933	*90,50*
	23	Vloerafbouwconstructies		*616*	m^2	*17,53*	10.808	*28,00*
		dekvloer		386	m2	28,00	10.808	
	33	Vloeropeningen		*616*	m^2	-	-	-
	43	Vloerafwerkingen		*616*	m^2	*39,13*	24.125	*62,50*
		vloerafwerkingen		386	m2	45,00	17.370	
		toeslag publiek		193	m2	35,00	6.755	
	G	Trappen en hellingbanen		*386*	m^2bvo	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		*386*	m^2bvo	*65,00*	25.090	*65,00*
	45	Plafondafwerkingen		*616*	m^2	*40,70*	25.090	*65,00*
		plafondafwerking		386	m2	50,00	19.300	
		toeslag publiek		193	m2	30,00	5.790	
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		*386*	m^2bvo	*38,86*	15.000	*38,86*
	38	Inbouwpakketten		*386*	m^2	-	-	-
	48	Afwerkingspakketten		*386*	m^2	*38,86*	15.000	*38,86*
		toiletten publiek	*publiek*	1	pst	5.000,00	5.000	
		toiletgroep	*werkplekken*	1	pst	10.000,00	10.000	
2		Installaties		*386*	m^2bvo	*702,00*	270.972	*702,00*
	A/B	W-installaties		*386*	m^2bvo	*419,00*	161.734	*419,00*
		W-installaties					161.734	*419,00*
		W-installaties		386	m2	69,00	26.634	
		Klimaatinstallaties		386	m2	350,00	135.100	
	C/D	E-installaties		*386*	m^2bvo	*283,00*	109.238	*283,00*
		E-installaties					109.238	*283,00*
		E-installaties		386	m2	283,00	109.238	
	E	Transportinstallaties		*386*	m^2bvo	-	-	-
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*386*	m^2bvo	*248,70*	96.000	*248,70*
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		*386*	m^2bvo	*248,70*	96.000	*248,70*
		Vaste inrichtingen en voorzieningen					96.000	*248,70*
		wachtruimte		1	pst	25.000,00	25.000	
		ontvangstbalie		1	pst	26.000,00	26.000	
		balie burgerzaken		1	pst	40.000,00	40.000	
		pantry		1	pst	5.000,00	5.000	
4		Terrein		*386*	m^2bvo	*64,77*	25.000	*64,77*
	A	Terreinwerkzaamheden		-	m^2	-	25.000	*64,77*
	90	Terrein		-	m^2	-	25.000	*64,77*
		opwaarderen plein tbv KCC	*aanname sober/doelmatig*	1	pst	25.000,00	25.000	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				*77,8%*	626.957	*1.624,24*
9	Sloopwerkzaamheden				*0,0%*	-	-
1	Bouwkundige werken				*29,1%*	234.985	*608,77*
2	Installaties				*33,6%*	270.972	*702,00*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				*11,9%*	96.000	*248,70*
4	Terrein				*3,1%*	25.000	*64,77*
5	Indirecte bouwkosten					179.264	*464,41*
	Indirecte kosten					179.264	*464,41*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		28,59%			179.264	*464,41*
	A nader te detailleren		5,00	%	626.957	31.348	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	658.305	65.831	
	C coördinatie kosten		-	%	366.972	-	
	D algemene kosten		7,00	%	724.136	50.690	
	E winst & risico		4,00	%	774.825	30.993	
	CAR verzekering		-	%	805.818	-	
	bankgarantie		0,05	%	805.818	403	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	806.221	-	
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	806.221	-	
	BOUWKOSTEN					806.221	

13 december 2023

BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN

Schets Ontwerp (SO)

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b
Gemeente Stadskanaal

Definitief

BRINK

BRINK

PROJECTGEGEVENS

Projectdata:

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw	
Locatie:	Stadskanaal	
Projectnummer:	20151446	
ISO:	B003361	
Type begroting:	BOUW- & INVESTERINGSKOSTEN	
Fase:	Schets Ontwerp (SO)	
Status:	Definitief	
Versie:	1.5	
Datum aangemaakt:	18 september 2023	
Prijspeil:	1 september 2023	
Datum laatst gewijzigd:	13 december 2023	
Auteur:	H.J.K. (Jan Koen) Zeillemaker | j.zeillemaker@brink.nl	JKZ
	J. (John) Philippens | j.philippens@brink.nl	JP

Aantal maanden tot start bouw:	20 maanden
Maand start bouw:	*mei-25*
Aantal maanden bouwperiode:	24 maanden
Maand oplevering bouw:	*mei-27*

Partners:

Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Architect:	Onix
Constructeur:	-
Installatieadviseur:	-
Bouwfysisch adviseur:	-
Aannemer:	-
Bouwmanagement:	Brink Management / Advies
Kostenadvisering:	Brink Management / Advies

BRINK

UITGANGSPUNTEN

Algemeen
- ontwerp architect d.d. 28-09-2023
  - volume & gevels gehanteerd
  - aanname ontwerp oostgevel bij aansluiting noordgevel ook 40% open deel
  - basis maatvoering bouwvolume aangepast om aan te sluiten op m2 bvo architect
  - toeslag BVO opgenomen
- aanname parkeerkelder op basis van bouwvlak bovenbouw
  - aanname entree & raadzaal twee-laags uitgevoerd
  - 100m2 bvo fietsparkeren
  - 33 autoparkeerplaatsen
  - hellingbaan in terrein
  - correctie BBO opgenomen om aan te sluiten op gecorrigeerd BVO bovenbouw
- aanname herinrichting plein onderdeel investeringskosten
- exclusief aankoop grond

Bouwkundig

Constructief
-

Installaties
-

BRINK

Project	:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw
Projectnummer:	:	20151446
Opdrachtgever	:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel	:	INVESTERINGSKOSTEN SCENARIO 3a
Fase	:	Schets Ontwerp (SO)
Versie	:	1.5
Prijspeil	:	1-9-2023
Laatst gewijzigd	:	13-12-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw - INVESTERINGSKOSTEN SCE

RECAPITULATIE		€/m²bvo	Totaal	%
INVESTERINGSKOSTEN		4.266	16.300.251	100,0%
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)		4.266	16.300.251	100,0%
A	Grondkosten	382	1.460.619	9,0%
B	Bouwkosten	2.814	10.753.160	66,0%
C	Inrichtingskosten	-	-	0,0%
D	Bijkomende kosten	714	2.728.661	16,7%
E	Onvoorzien	355	1.357.811	8,3%
F	Belastingen	-	-	0,0%
G	Financiering	-	-	0,0%
Totaal bijkomende kosten (excl. B. BOUWKOSTEN)		1.452	5.547.090	34,0%

Hoeveelheden o.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal 3.821 m²bvo

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
		TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A T/M G) - EXCL. BTW (F)						16.300.251		
A		GRONDKOSTEN						1.460.619	*382,26*	
	1	Inbreng grond						-	-	
		aankoop bestaande bebouwing	exclusief			excl		-		
	2	Sloopwerken - milieukosten						61.000	*15,96*	
		asbest sanering bestaande bebouwing	exclusief			excl		-		
		sloopwerkzaamheden bestaande bebouwing			1	pst	61.000	61.000		
		grondonderzoek	exclusief			excl		-		
		vervuilde grond	exclusief			excl		-		
	3	Infrastructurele voorzieningen						1.399.619	*366,30*	
		herinrichting plein, excl perceel	aanname		8.118	m2	171	1.388.178		
		herinrichting groenstrook	aanname 50%		673	m2	17	11.441		
	4	Bovenplanse verevening						-	-	
B		BOUWKOSTEN						10.753.160	*2.814,23*	
		BOUWKOSTEN - Nieuwbouw gemeentehuis			1	pst	9.773.809	9.773.809		
		toeslag programma oppervlakte, effect bvo	opgave	10,0%	348	m2bvo	2.814	979.351		
C		INRICHTINGSKOSTEN						-	-	
	1	Bedrijfsinstallaties						-	-	
		bedrijfsinstallaties	exclusief			excl		-		
	2	Losse inrichtingen						-	-	
		meubilair	exclusief			excl		-		
		ICT-middelen	exclusief			excl		-		
		AV-middelen	exclusief			excl		-		
		sanitair inventaris	exclusief			excl		-		
D		BIJKOMENDE KOSTEN						2.728.661	*714,12*	
	1	Bijkomende kosten grond						248.129	*64,94*	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria, wijziging bestemmingsplan	aanname		1	pst	125.000	125.000		
		honoraria, landschaps architect			1	pst	10.000	10.000		
		heffingen leges, wijziging bestemmingsplan	aanname		1	pst	20.000	20.000		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt		-		*gemeente Stadskanaal*
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw			1,00	pst	67.877	67.877		
		4,20%		*1.615.619*						
		2,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*								
		20 *<- aantal maanden tot start bouw*								
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw			1,00	pst	25.252	25.252		
		1,50%		*1.683.496*						
		1,5 *% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)*								
		24 *<- aantal maanden bouwperiode*								
	2	Bijkomende kosten bouw						2.420.531	*633,48*	
	A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
	B	Honoraria		13,4%				1.440.923	*377,11*	
		project- en procesmanagement		1,70%	1	pst	182.804	182.804		
		PvE & haalbaarheidsstudies	exclusief			excl		-		
		architect		4,5%	1	pst	483.892	483.892		
		grondmechanisch onderzoek en -advies		0,40%	1	pst	43.013	43.013		
		constructeur		1,10%	1	pst	118.285	118.285		
		adviseur installaties		1,50%	1	pst	161.297	161.297		
		adviseur bouwfysica		0,50%	1	pst	53.766	53.766		
		adviseur brandveiligheid		0,20%	1	pst	21.506	21.506		
		adviseur duurzaamheid		0,20%	1	pst	21.506	21.506		
		adviseur flora & fauna		0,10%	1	pst	10.753	10.753		
		kostenadviseur		0,40%	1	pst	43.013	43.013		
		aanbestedingsbegeleiding		0,30%	1	pst	32.259	32.259		
		directievoering		1,30%	1	pst	139.791	139.791		
		toezicht tijdens de bouw		1,00%	1	pst	107.532	107.532		
		overige adviseurs		0,20%	1	pst	21.506	21.506		
	C	Aansluitkosten						7.100	*1,86*	
		aansluitkosten riolering	aanname, HWA/DWA		1	pst	3.000	3.000		*gemeente Stadskanaal*
		aansluitkosten water			1	pst	1900	1.900		*Waterbedrijf Groningen, 2023*
		aansluitkosten elektriciteit	maximaal 3x80A		1	pst	2200	2.200		*Enexis, 2023*

BRINK

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
	D	Heffingen						352.662	*92,30*	
		leges bouwaanvraag		3,3%	1	pst	352.662	352.662		*gemeente Stadskanaal, verordening 2023*
		precario	niet van toepassing			nvt		-		*gemeente Stadskanaal*
	E	Verzekeringen						-	-	
		CAR	onderdeel bouwkosten			elders		-		
		WA	onderdeel bouwkosten			elders		-		
	F	Risicoverrekening						619.846	*162,22*	
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw			1,00	pst	451.772	451.772		
		4,20% *10.753.160*								
		2,5 % <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)								
		20 <- aantal maanden tot start bouw								
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw			1,00	pst	168.074	168.074		
		1,50% *11.204.932*								
		1,5 % <- prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)								
		24 <- aantal maanden bouwperiode								
		verrekening van loon- en prijsstijgingen	exclusief			excl		-		
		afkoop van overige risico's	exclusief			excl		-		
		risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	exclusief			excl		-		
	G	Kunst						-	-	
		kunst	exclusief			excl		-		
	H	Ontwikkelaars- en verkoopkosten						-	-	
		niet van toepassing				nvt		-		
	3	Bijkomende kosten inrichting						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria (o.a. architect interieur)	exclusief			excl		-		
		heffingen leges	niet van toepassing			nvt	-	-		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt	-	-		
		verzekeringen	exclusief			excl		-		
		risicoverrekening (prijsstijgingen tot einde bouw)			1,00	pst	-	-		
		7,53% -								
		2,0 % <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)								
		20 <- aantal maanden tot start bouw								
		24 <- aantal maanden bouwperiode								
	4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)						60.000	*15,70*	
		tijdelijke huisvesting	niet van toepassing			nvt		-		
		verhuiskosten			1	pst	50.000	50.000		
		openingskosten			1	pst	10.000	10.000		
E		ONVOORZIEN						1.357.811	*355,35*	
	1	onvoorzien						1.357.811	*355,35*	
		onvoorzien grondkosten			10,0	%	1.460.619	146.062		
		onvoorzien bouwkosten			10,0	%	10.753.160	1.075.316		
		onvoorzien inrichtingskosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bijkomende kosten			5,0	%	2.728.661	136.433		
F		BELASTINGEN						-	-	
	1	Omzetbelasting						-	-	
		BTW-tarief	exclusief		-	%	15.947.589	-		
	2	Bijzondere belastingen						-	-	
		bijzondere belastingen	niet van toepassing			nvt		-		
G		FINANCIERING						-	-	
	1	Financieringskosten/ rente (grond)						-	-	
		rentekosten grond	exclusief	0,0%	-	%	1.460.619	-		
	2	Financieringskosten/ rente (bouw)						-	-	
		rentekosten bouwkosten	exclusief	0,0%	-	%	10.753.160	-		
		rentekosten inrichtingkosten	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
		rentekosten bijkomende kosten - voorbereidin	exclusief	0,0%	-	%	2.067.869	-		
		rentekosten bijkomende kosten - bouw	exclusief	0,0%	-	%	2.420.531	-		
		INVESTERINGSKOSTEN						16.300.251		

BRINK

Project	:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw
Projectnummer:	:	20151446
Opdrachtgever	:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel	:	INVESTERINGSKOSTEN SCENARIO 3a
Fase	:	Schets Ontwerp (SO)
Versie	:	1.5
Prijspeil	:	1-9-2023
Laatst gewijzigd	:	13-12-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw - INVESTERINGSKOSTEN SCE

RECAPITULATIE		€/m²bvo	Totaal	%
INVESTERINGSKOSTEN		3.696	17.890.830	100,0%
INVESTERINGSKOSTEN (excl. BTW)		3.696	17.890.830	100,0%
A	Grondkosten	302	1.460.619	8,2%
B	Bouwkosten	2.474	11.975.531	66,9%
C	Inrichtingskosten	-	-	0,0%
D	Bijkomende kosten	612	2.962.919	16,6%
E	Onvoorzien	308	1.491.761	8,3%
F	Belastingen	-	-	0,0%
G	Financiering	-	-	0,0%
Totaal bijkomende kosten (excl. B. BOUWKOSTEN)		1.222	5.915.299	33,1%

Hoeveelheden o.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal 4.841 m²bvo

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
		TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (A T/M G) - EXCL. BTW (F)						17.890.830		
A		GRONDKOSTEN						1.460.619	*301,73*	
	1	Inbreng grond						-	-	
		aankoop bestaande bebouwing	exclusief			excl		-		
	2	Sloopwerken - milieukosten						61.000	*12,60*	
		asbest sanering bestaande bebouwing	exclusief			excl		-		
		sloopwerkzaamheden bestaande bebouwing			1	pst	61.000	61.000		
		grondonderzoek	exclusief			excl		-		
		vervuilde grond	exclusief			excl		-		
	3	Infrastructurele voorzieningen						1.399.619	*289,13*	
		herinrichting plein, excl perceel	aanname		8.118	m2	171	1.388.178		
		herinrichting groenstrook	aanname 50%		673	m2	17	11.441		
	4	Bovenplanse verevening						-	-	
B		BOUWKOSTEN						11.975.531	*2.473,88*	
		BOUWKOSTEN - Nieuwbouw gemeentehuis			1	pst	9.773.809	9.773.809		
		toeslag programma oppervlakte, effect bvo	opgave	10,0%	348	m2bvo	2.814	979.351		
		BOUWKOSTEN - Meerprijs parkeergarage			1	pst	1.122.882	1.122.882		
		toeslag programma oppervlakte, effect bbo		8,9%	83	m2bbo	1.199	99.488		
C		INRICHTINGSKOSTEN						-	-	
	1	Bedrijfsinstallaties						-	-	
		bedrijfsinstallaties	exclusief			excl		-		
	2	Losse inrichtingen						-	-	
		meubilair	exclusief			excl		-		
		ICT-middelen	exclusief			excl		-		
		AV-middelen	exclusief			excl		-		
		sanitair inventaris	exclusief			excl		-		
D		BIJKOMENDE KOSTEN						2.962.919	*612,07*	
	1	Bijkomende kosten grond						248.129	*51,26*	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria, wijziging bestemmingsplan	aanname		1	pst	125.000	125.000		
		honoraria, landschaps architect			1	pst	10.000	10.000		
		heffingen leges, wijziging bestemmingsplan	aanname		1	pst	20.000	20.000		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt		-		*gemeente Stadskanaal*
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw			1,00	pst	67.877	67.877		
		4,20%	*1.615.619*							
		2,5 % <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)								
		20 <- aantal maanden tot start bouw								
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw			1,00	pst	25.252	25.252		
		1,50%	*1.683.496*							
		1,5 % <- prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)								
		24 <- aantal maanden bouwperiode								
	2	Bijkomende kosten bouw						2.654.790	*548,42*	
	A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
	B	Honoraria		13,4%				1.604.721	*331,50*	
		project- en procesmanagement		1,70%	1	pst	203.584	203.584		
		PvE & haalbaarheidsstudies	exclusief			excl		-		
		architect		4,5%	1	pst	538.899	538.899		
		grondmechanisch onderzoek en -advies		0,40%	1	pst	47.902	47.902		
		constructeur		1,10%	1	pst	131.731	131.731		
		adviseur installaties		1,50%	1	pst	179.633	179.633		
		adviseur bouwfysica		0,50%	1	pst	59.878	59.878		
		adviseur brandveiligheid		0,20%	1	pst	23.951	23.951		
		adviseur duurzaamheid		0,20%	1	pst	23.951	23.951		
		adviseur flora & fauna		0,10%	1	pst	11.976	11.976		
		kostenadviseur		0,40%	1	pst	47.902	47.902		
		aanbestedingsbegeleiding		0,30%	1	pst	35.927	35.927		
		directievoering		1,30%	1	pst	155.682	155.682		
		toezicht tijdens de bouw		1,00%	1	pst	119.755	119.755		
		overige adviseurs		0,20%	1	pst	23.951	23.951		
	C	Aansluitkosten						7.100	*1,47*	
		aansluitkosten riolering	aanname, HWA/DWA		1	pst	3.000	3.000		*gemeente Stadskanaal*

		Omschrijving			HvH	Eenh.	€/Eenh.	totaal	€/m²bvo	toelichting
		aansluitkosten water			1	pst	1900	1.900		*Waterbedrijf Groningen, 2023*
		aansluitkosten elektriciteit	maximaal 3x80A		1	pst	2200	2.200		*Enexis, 2023*
	D	Heffingen						352.662	*72,85*	
		leges bouwaanvraag		2,9%	1	pst	352.662	352.662		*gemeente Stadskanaal, verordening 2023*
		precario	niet van toepassing			nvt		-		*gemeente Stadskanaal*
	E	Verzekeringen						-	-	
		CAR	onderdeel bouwkosten			elders		-		
		WA	onderdeel bouwkosten			elders		-		
	F	Risicoverrekening						690.307	*142,60*	
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tot start bouw			1,00	pst	503.127	503.127		
				4,20% *11.975.531*						
			2,5	*% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*						
			20	*<- aantal maanden tot start bouw*						
		afkoop van loon- en prijsstijgingen - tijdens bouw			1,00	pst	187.180	187.180		
				1,50% *12.478.658*						
			1,5	*% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw)*						
			24	*<- aantal maanden bouwperiode*						
		verrekening van loon- en prijsstijgingen	exclusief			excl		-		
		afkoop van overige risico's	exclusief			excl		-		
		risicoposten gerelateerd aan risicoanalyse	exclusief			excl		-		
	G	Kunst						-	-	
		kunst	exclusief			excl		-		
	H	Ontwikkelaars- en verkoopkosten						-	-	
		niet van toepassing				nvt		-		
	3	Bijkomende kosten inrichting						-	-	
		projectbegeleiding door de opdrachtgever	exclusief			excl		-		
		honoraria (o.a. architect interieur)	exclusief			excl		-		
		heffingen leges	niet van toepassing			nvt	-	-		
		heffingen precario	niet van toepassing			nvt	-	-		
		verzekeringen	exclusief			excl		-		
		risicoverrekening (prijsstijgingen tot einde bouw)			1,00	pst	-	-		
				7,53% -						
			2,0	*% <- prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw)*						
			20	*<- aantal maanden tot start bouw*						
			24	*<- aantal maanden bouwperiode*						
	4	Aanloopkosten (bedrijfsherhuisvesting)						60.000	*12,39*	
		tijdelijke huisvesting	niet van toepassing			nvt		-		
		verhuiskosten			1	pst	50.000	50.000		
		openingskosten			1	pst	10.000	10.000		
E		ONVOORZIEN						1.491.761	*308,16*	
	1	onvoorzien						1.491.761	*308,16*	
		onvoorzien grondkosten			10,0	%	1.460.619	146.062		
		onvoorzien bouwkosten			10,0	%	11.975.531	1.197.553		
		onvoorzien inrichtingskosten			10,0	%	-	-		
		onvoorzien bijkomende kosten			5,0	%	2.962.919	148.146		
F		BELASTINGEN						-	-	
	1	Omzetbelasting						-	-	
		BTW-tarief	exclusief		-	%	17.538.168	-		
	2	Bijzondere belastingen						-	-	
		bijzondere belastingen	niet van toepassing			nvt		-		
G		FINANCIERING						-	-	
	1	Financieringskosten/ rente (grond)						-	-	
		rentekosten grond	exclusief	0,0%	-	%	1.460.619	-		
	2	Financieringskosten/ rente (bouw)						-	-	
		rentekosten bouwkosten	exclusief	0,0%	-	%	11.975.531	-		
		rentekosten inrichtingkosten	exclusief	0,0%	-	%	-	-		
		rentekosten bijkomende kosten - voorbereiding	exclusief	0,0%	-	%	2.302.128	-		
		rentekosten bijkomende kosten - bouw	exclusief	0,0%	-	%	2.654.790	-		
		INVESTERINGSKOSTEN						17.890.830		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	BOUWKOSTEN TOTAAL
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.5
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	13-12-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw - BOUWKOSTEN

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

	BOUWKOSTEN TOTAAL		Nieuwbouw gemeentehuis		Meerprijs parkeergarage	
Bruto vloeroppervlak totaal	m2bvo		3.473	m2bvo	937	m2bvo
Gebruiksoppervlak totaal	-	m2go	-	m2go	-	m2go
Funderingsoppervlak	937	m2	937	m2	937	m2
Bruto bebouwdoppervlak	937	m2bbo	824	m2bbo	937	m2bbo
Bruto inhoud totaal	19.809	m3	16.624	m3	3.185	m3
Aantal bouwlagen	6	stuks	5	stuks	1	stuks
Bruto Dakoppervlak	937	m2bdo	937	m2bdo	937	m2bdo
Dakopeningen (m2)	2	m2	2	m2	-	m2
Bruto Geveloppervlak totaal	2.581	m2bgo	2.540	m2bgo	41	m2bgo
Gevel openingen (m2)	1.479	m2	1.479	m2	-	m2
Bruto binnenwand oppervlak	-	m2biwa	-	m2biwa	-	m2biwa
Binnenwand openingen (m2)	-	m2	-	m2	-	m2
Terreinoppervlakte	1.117	m2	1.117	m2	-	m2

RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo	%	Totaal	€/m²bvo
BOUWKOSTEN	*100,0%*	10.896.692	-	*100,0%*	9.773.809	*2.814*	*100,0%*	1.122.882	*1.199*
Sloopwerkzaamheden	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
X Stut- en sloopwerken	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
1 Bouwkundige werken	*50,7%*	5.521.489	-	*49,1%*	4.795.996	*1.381*	*64,6%*	725.493	*774*
A Fundering	*7,2%*	784.493	-	*1,7%*	164.005	*47*	*55,3%*	620.489	*662*
B Skelet	*10,0%*	1.088.247	-	*11,1%*	1.080.753	*311*	*0,7%*	7.494	*8*
C Dakafbouw / dakafwerking	*2,4%*	266.852	-	*2,7%*	266.852	*77*	*0,0%*	-	-
D Gevelafbouw / gevelafwerking	*14,5%*	1.582.086	-	*15,9%*	1.556.709	*448*	*2,3%*	25.378	*27*
E Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
F Vloerafbouw/vloerafwerking	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
G Trappen en hellingbanen	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
H Plafonds binnen/buiten	*0,2%*	25.908	-	*0,3%*	25.908	*7*	*0,0%*	-	-
I Inbouw- en afwerkingspakketten	*16,3%*	1.773.903	-	*17,4%*	1.701.770	*490*	*6,4%*	72.133	*77*
Installaties	*25,4%*	2.772.111	-	*26,7%*	2.605.363	*750*	*14,8%*	166.748	*178*
A/B W-installaties	*14,1%*	1.538.561	-	*14,9%*	1.455.187	*419*	*7,4%*	83.374	*89*
C/D E-installaties	*9,7%*	1.058.739	-	*10,1%*	982.859	*283*	*6,8%*	75.880	*81*
E Transportinstallaties	*1,6%*	174.811	-	*1,7%*	167.317	*48*	*0,7%*	7.494	*8*
Vaste inrichtingen en voorzieningen	*0,5%*	53.032	-	*0,5%*	52.095	*15*	*0,1%*	937	*1*
A Vaste inrichtingen en voorzieningen	*0,5%*	53.032	-	*0,5%*	52.095	*15*	*0,1%*	937	*1*
Terrein	*1,1%*	117.798	-	*1,2%*	116.861	*34*	*0,1%*	937	*1*
A Terreinwerkzaamheden	*1,1%*	117.798	-	*1,2%*	116.861	*34*	*0,1%*	937	*1*
Totaal directe kosten	*77,7%*	8.464.430	-	*77,5%*	7.570.315	*2.180*	*79,6%*	894.115	*954*
Indirecte bouwkosten	*22,3%*	2.432.262	-	*22,5%*	2.203.494	*634*	*20,4%*	228.768	*244*
nader te detailleren	*3,9%*	423.221	-	*3,9%*	378.516	*109*	*4,0%*	44.706	*48*
algemene bouwplaatskosten	*7,9%*	860.601	-	*8,1%*	794.883	*229*	*5,9%*	65.717	*70*
coördinatie kosten	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
algemene kosten	*6,3%*	682.378	-	*6,3%*	612.060	*176*	*6,3%*	70.318	*75*
winst & risico	*3,8%*	417.225	-	*3,8%*	374.231	*108*	*3,8%*	42.994	*46*
CAR verzekering	*0,4%*	43.391	-	*0,4%*	38.920	*11*	*0,4%*	4.471	*5*
bankgarantie	*0,0%*	5.446	-	*0,0%*	4.884	*1*	*0,0%*	561	*1*
prijsstijgingen tot start bouw	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
prijsstijgingen tijdens de bouw	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-	*0,0%*	-	-
totaal pct. opslagen t.o.v. directe kosten	*28,7%*			*29,1%*			*25,6%*		

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Nieuwbouw gemeentehuis
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.5
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	13-12-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw - Nieuwbouw gemeentehuis

	RECAPITULATIE	%	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	100,0%	9.773.809	*2.814*
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
X	Stut- en sloopwerken	0,0%	-	
1	Bouwkundige werken	49,1%	4.795.996	*1.381*
A	Fundering	1,7%	164.005	*47*
B	Skelet	11,1%	1.080.753	*311*
C	Dakafbouw / dakafwerking	2,7%	266.852	*77*
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	15,9%	1.556.709	*448*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,3%	25.908	*7*
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	17,4%	1.701.770	*490*
2	Installaties	26,7%	2.605.363	*750*
A/B	W-installaties	14,9%	1.455.187	*419*
C/D	E-installaties	10,1%	982.859	*283*
E	Transportinstallaties	1,7%	167.317	*48*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,5%	52.095	*15*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,5%	52.095	
4	Terrein	1,2%	116.861	*34*
A	Terreinwerkzaamheden	1,2%	116.861	
	Totaal directe kosten	77,5%	7.570.315	*2.180*
5	Indirecte bouwkosten	22,5%	2.203.494	*634*
0-	Indirecte kosten	22,5%	2.203.494	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	3.473	m²bvo		
Nettovloeroppervlakte	2.558	m²nvo	*0,74*	*NVO/BVO*
Gebruiksoppervlak totaal	-	m²GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	937	m²		
Bruto bebouwdoppervlak	824	m²bbo	*0,24*	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	16.624	m3	*4,79*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	5	stuks		
Bruto Dakoppervlak	937	m²bdo	*0,27*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	2	m²	*0,00*	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	2.540	m²bgo	*0,73*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	1.479	m²	*0,58*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m²biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m²)	-	m²	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	1.117	m²		

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B		BOUWKOSTEN					9.773.809	2.814,23
9		Sloopwerkzaamheden					-	-
	X	Stut- en sloopwerken		3.473	m²bvo	-	-	-
		Uit te voeren sloopwerken					-	-
		onderdeel investeringskosten			elders		-	
1		Bouwkundige werken					4.795.996	1.380,94
	A	Fundering		824	m²bbo	199,00	164.005	47,22
	10	Bodemvoorzieningen		824	m²	199,00	164.005	47,22
		fundering		824	m²bbo	199,00	164.005	
	13	Vloeren op grondslag		824	m²	-	-	-
	16	Funderingsconstructies		937	m²	-	-	-
	17	Paalfunderingen		937	m²	-	-	-
	23	Begane grondvloer		824	m²	-	-	-
	B	Skelet		3.473	m²bvo	311,19	1.080.753	311,19
	21.	Buitenwanden (skelet)		-	m²	-	965.494	278,00
		skelet		3.473	m²bvo	278,00	965.494	
	22.	Binnenwanden (skelet)		-	m²	-	-	-
	23	Vloeren (skelet)		2.649	m²	-	-	-
	24	Trappen en hellingen		5	laag	-	-	-
	27	Daken (skelet)		-	m²	-	-	-
	28	Hoofddraagconstructies		3.473	m²	33,19	115.259	33,19
		toeslag constructie meerlaagse ruimten		768	m2	150,00	115.259	
	C	Dakafbouw/dakafwerking		937	m²bdo	284,86	266.852	76,84
	27	Dakafbouwconstructies		937	m²	258,00	241.691	69,59
		dakafbouw		937	m²bdo	258,00	241.691	
	37	Dakopeningen		-	m²	-	-	-
	47	Dakafwerkingen		-	m²	-	25.161	7,24
		toeslag dakterras	v4 zuid	168	m2	150,00	25.161	
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking		2.540	m²bgo	612,94	1.556.709	448,23
	21.	Buitenwandafbouwconstructies		1.061	m²	1.467,18	1.556.709	448,23
		gevelafbouw		2.540	m²bgo	558,00	1.417.175	
		toeslag gevel 100% open		558	m2	250,00	139.534	
	31	Buitenwandopeningen		1.479	m²	-	-	-
	41	Buitenwandafwerkingen		1.061	m²	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking		-	m²biwa	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking		3.473	m²bvo	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen		3.473	m²bvo	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten		3.473	m²bvo	7,46	25.908	7,46
	45	Plafondafwerkingen		-	m²	-	25.908	7,46
		toeslag buitenplafond	v1/v2	113	m2	230,00	25.908	
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten		3.473	m²bvo	490,00	1.701.770	490,00
	38	Inbouwpakketten		3.473	m²	490,00	1.701.770	490,00
		inbouw, exclusief gebruiker		3.473	m²bvo	188,00	652.924	
		inbouw, kantoortuin		3.473	m²bvo	103,00	357.719	
		afwerkingen		3.473	m²bvo	177,00	614.721	
		overige bouwkundige voorzieningen		3.473	m²bvo	22,00	76.406	
	48	Afwerkingspakketten		3.473	m²	-	-	-
2		Installaties		3.473	m²bvo	750,18	2.605.363	750,18
	A/B	W-installaties		3.473	m²bvo	419,00	1.455.187	419,00
		W-installaties		3.473	m²bvo		1.455.187	419,00
		W-installaties		3.473	m²bvo	69,00	239.637	
		klimaat installaties		3.473	m²bvo	350	1.215.550	
	C/D	E-installaties		3.473	m²bvo	283,00	982.859	283,00
		E-installaties		3.473	m²bvo		982.859	283,00
		E-installaties		3.473	m²bvo	283,00	982.859	
	E	Transportinstallaties		3.473	m²bvo	48,18	167.317	48,18
		Transport		3.473	m²bvo		167.317	48,18
		Transportinstallaties		3.473	m²bvo	16,00	55.568	
		Onderhoudsiunstallaties		2.540	m²bgo	44,00	111.749	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		3.473	m²bvo	15,00	52.095	15,00
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen		3.473	m²bvo	15,00	52.095	15,00
		Vaste inrichtingen en voorzieningen		3.473	m²bvo		52.095	15,00
		vaste inrichtingen		3.473	m²bvo	15,00	52.095	
4		Terrein		3.473	m²bvo	33,65	116.861	33,65
	A	Terreinwerkzaamheden		1.117	m²	104,62	116.861	33,65
	90	Terrein		1.117	m²	104,62	116.861	33,65
		terreinvoorzieningen		3.473	m²bvo	21,00	72.933	
		terrein afwerking	tot perceelgrens	293	m2	150,00	43.928	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	EINDBLAD				%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten				77,5%	7.570.315	2.179,76
9	Sloopwerkzaamheden				0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken				49,1%	4.795.996	1.380,94
2	Installaties				26,7%	2.605.363	750,18
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				0,5%	52.095	15,00
4	Terrein				1,2%	116.861	33,65
5	Indirecte bouwkosten					2.203.494	634,46
	Indirecte kosten					2.203.494	634,46
0-	Indirecte projectvoorzieningen		29,11%			2.203.494	634,46
	A nader te detailleren		5,00	%	7.570.315	378.516	
	B algemene bouwplaatskosten		10,00	%	7.948.831	794.883	
	C coördinatie kosten		-	%	2.657.458	-	
	D algemene kosten		7,00	%	8.743.714	612.060	
	E winst & risico		4,00	%	9.355.774	374.231	
	CAR verzekering		0,40	%	9.730.005	38.920	
	bankgarantie		0,05	%	9.768.925	4.884	
	prijsstijgingen tot start bouw	0% *prijsstijging op jaarbasis*	-	%	9.773.809	-	
	prijsstijgingen tijdens de bouw	0% *prijsstijging op jaarbasis*	-	%	9.773.809	-	
	BOUWKOSTEN					9.773.809	

BRINK

Project:	Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw
Projectnummer:	20151446
Opdrachtgever :	Gemeente Stadskanaal
Onderdeel:	Meerprijs parkeergarage
Fase:	Schets Ontwerp (SO)
Versie:	1.5
Prijspeil:	1-9-2023
Laatst gewijzigd:	13-12-2023

Gemeentehuis Stadskanaal - Scenario 3a & 3b Nieuwbouw - Meerprijs parkeergarage

	RECAPITULATIE	%	Totaal	*€/m2bvo*
	BOUWKOSTEN	100,0%	1.122.882	*1.199*
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
X	Stut- en sloopwerken	0,0%	-	
1	Bouwkundige werken	64,6%	725.493	*774*
A	Fundering	55,3%	620.489	*662*
B	Skelet	0,7%	7.494	*8*
C	Dakafbouw / dakafwerking	0,0%	-	-
D	Gevelafbouw / gevelafwerking	2,3%	25.378	*27*
E	Binnenwandafbouw / binnenwandafwerking	0,0%	-	-
F	Vloerafbouw/vloerafwerking	0,0%	-	-
G	Trappen en hellingbanen	0,0%	-	-
H	Plafonds binnen/buiten	0,0%	-	-
I	Inbouw- en afwerkingspakketten	6,4%	72.133	*77*
2	Installaties	14,8%	166.748	*178*
A/B	W-installaties	7,4%	83.374	*89*
C/D	E-installaties	6,8%	75.880	*81*
E	Transportinstallaties	0,7%	7.494	*8*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,1%	937	*1*
A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	0,1%	937	
4	Terrein	0,1%	937	*1*
A	Terreinwerkzaamheden	0,1%	937	
	Totaal directe kosten	79,6%	894.115	*954*
5	Indirecte bouwkosten	20,4%	228.768	*244*
0-	Indirecte kosten	20,4%	228.768	

Hoeveelheden t.b.v. vormfactoren:

Bruto vloeroppervlak totaal	937	m^2bvo		
Gebruiksoppervlak totaal	-	m^2GO	-	*GO/BVO*
Funderingsoppervlak	937	m^2		
Bruto bebouwdoppervlak	937	m^2bbo	*1,00*	*BBO/BVO*
Bruto inhoud totaal	3.185	m3	*3,40*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	1	stuks		
Bruto Dakoppervlak	937	m^2bdo	*1,00*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m^2)	-	m^2	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal	41	m^2bgo	*0,04*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m^2)	-	m^2	-	*gevel open/bruto gevel*
Bruto binnenwand oppervlak	-	m^2biwa	-	*Binnenwanden/BVO*
Binnenwand openingen (m^2)	-	m^2	-	*biwa open/bruto biwa*
Terreinoppervlakte	-	m^2		
Parkeerplaatsen	33	stuks		

BRINK

		Omschrijving: *Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
B		BOUWKOSTEN				1.122.882	*1.198,65*
9		Sloopwerkzaamheden				-	-
	X	Stut- en sloopwerken	*937*	*m²bvo*	-	-	-
		Uit te voeren sloopwerken				-	-
		onderdeel investeringskosten		elders		-	
1		Bouwkundige werken				725.493	*774,45*
	A	Fundering	*937*	*m²bbo*	*662,36*	620.489	*662,36*
	10	Bodemvoorzieningen	*937*	*m²*	*476,00*	445.910	*476,00*
		fundering	937	m²bbo	476,00	445.910	
	13	Vloeren op grondslag	*937*	*m²*	-	-	-
	16	Funderingsconstructies	*937*	*m²*	-	-	-
	17	Paalfunderingen	*937*	*m²*	-	-	-
	23	Begane grondvloer	*937*	*m²*	*186,36*	174.578	*186,36*
		vervallen begane grondvloer bovenbouw	-824	m2	90,00	-74.173	
		kelderdek	937	m2	135,00	126.466	
		toeslag isolatie onderzijde kelderdek	843	m2	90,00	75.880	
		toeslag zwevende dekvloer onderzijde	843	m2	35,00	29.509	
		toeslag kelderdek buiten bouwvlak begane grond	113	m2	150,00	16.896	
	B	Skelet	*937*	*m²bvo*	*8,00*	7.494	*8,00*
	21.	Buitenwanden (skelet)	-	*m²*	-	7.494	*8,00*
		skelet	937	m²bvo	8,00	7.494	
	22.	Binnenwanden (skelet)	-	*m²*	-	-	-
	23	Vloeren (skelet)	*937*	*m²*	-	-	-
	24	Trappen en hellingen	*1*	*laag*	-	-	-
	27	Daken (skelet)	-	*m²*	-	-	-
	28	Hoofddraagconstructies	*937*	*m²*	-	-	-
	C	Dakafbouw/dakafwerking	*937*	*m²bdo*	-	-	-
	D	Gevelafbouw/gevelafwerking	*41*	*m²bgo*	*622,00*	25.378	*27,09*
	21.	Buitenwandafbouwconstructies	*41*	*m²*	*622,00*	25.378	*27,09*
		gevelafbouw	41	m²bgo	622,00	25.378	
	31	Buitenwandopeningen	-	*m²*	-	-	-
	41	Buitenwandafwerkingen	*41*	*m²*	-	-	-
	E	Binnenwandafbouw/binnenwandafwerking	-	*m²biwa*	-	-	-
	F	Vloerafbouw/vloerafwerking	*937*	*m²bvo*	-	-	-
	G	Trappen en hellingbanen	*937*	*m²bvo*	-	-	-
	H	Plafonds binnen/buiten	*937*	*m²bvo*	-	-	-
	I	Inbouw- en afwerkingspakketten	*937*	*m²bvo*	*77,00*	72.133	*77,00*
	38	Inbouwpakketten	*937*	*m²*	*77,00*	72.133	*77,00*
		afwerkingen	937	m²bvo	72,00	67.449	
		overige bouwkundige voorzieningen	937	m²bvo	5,00	4.684	
	48	Afwerkingspakketten	*937*	*m²*	-	-	-
2		Installaties	*937*	*m²bvo*	*178,00*	166.748	*178,00*
	A/B	W-installaties	*937*	*m²bvo*	*89,00*	83.374	*89,00*
		W-installaties				83.374	*89,00*
		W-installaties	937	m²bvo	57,00	53.397	
		klimaat installaties	937	m²bvo	32	29.977	
	C/D	E-installaties	*937*	*m²bvo*	*81,00*	75.880	*81,00*
		E-installaties				75.880	*81,00*
		E-installaties	937	m²bvo	81,00	75.880	
	E	Transportinstallaties	*937*	*m²bvo*	*8,00*	7.494	*8,00*
		Transport				7.494	*8,00*
		Transportinstallaties	937	m²bvo	8,00	7.494	
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen	*937*	*m²bvo*	*1,00*	937	*1,00*
	A	Vaste inrichtingen en voorzieningen	*937*	*m²bvo*	*1,00*	937	*1,00*
		Vaste inrichtingen en voorzieningen				937	*1,00*
		vaste inrichtingen	937	m²bvo	1,00	937	
4		Terrein	*937*	*m²bvo*	*1,00*	937	*1,00*
	A	Terreinwerkzaamheden	-	*m²*	-	937	*1,00*
	90	Terrein	-	*m²*	-	937	*1,00*
		terreinvoorzieningen	937	m²bvo	1,00	937	

BRINK

	Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	€/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
	EINDBLAD				%	Totaal	*€/m²bvo*
	Recapitulatie - directe bouwkosten				*79,6%*	894.115	*954,45*
9	Sloopwerkzaamheden				*0,0%*	-	-
1	Bouwkundige werken				*64,6%*	725.493	*774,45*
2	Installaties				*14,8%*	166.748	*178,00*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen				*0,1%*	937	*1,00*
4	Terrein				*0,1%*	937	*1,00*
5	Indirecte bouwkosten					228.768	*244,20*
	Indirecte kosten					228.768	*244,20*
0-	Indirecte projectvoorzieningen		25,59%			228.768	*244,20*
	A nader te detailleren		5,00	%	894.115	44.706	
	B algemene bouwplaatskosten		7,00	%	938.821	65.717	
	C coördinatie kosten		-	%	167.685	-	
	D algemene kosten		7,00	%	1.004.538	70.318	
	E winst & risico		4,00	%	1.074.856	42.994	
	CAR verzekering		0,40	%	1.117.850	4.471	
	bankgarantie		0,05	%	1.122.321	561	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.122.882	-	
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.122.882	-	
	BOUWKOSTEN					1.122.882	