CONCLUSIE EN ADVIES

CONCLUSIE

De kosten voor nieuwbouw dan wel renovatie/verbouw zijn afhankelijk van de uitgangspunten en aannames die worden gehanteerd, de mate van duurzaamheid van het gebouw, een grove of nauwkeurige calculatie en de actuele prijzen in de huidige “grillige” markt. Het is dus verstandig om een bepaalde marge aan te houden en op voorhand de kosten niet te laag te ramen. Op basis van de aangeleverde informatie en documenten is een “grove” investeringsraming opgesteld en toegevoegd aan deze notitie.

De keuze voor sloop/nieuwbouw of renovatie/verbouw is afhankelijk van de bouw- en installatietechnische staat van het gebouw en de transformatiemogelijkheden van het casco. Daarnaast is de kwaliteit van het gebruik ook niet alleen afhankelijk van de bouw- en installatietechnische staat van dit gebouw, maar ook van de sfeer die het gebouw en omgeving uitstralen.

De diverse onderzoeksrapportages van het bestaande gebouw zoals aangereikt door de gemeente Brunssum geven aan dat het gebouw op nagenoeg geen enkel onderdeel meer voldoet aan de geldende eisen, normen en richtlijnen. Ten gevolge van de verschillende uitbreidingen in de jaren 1990 en 2007 zijn de bouwkundige- en installatietechnische onderdelen (spreekwoordelijk) aan elkaar “gelapt” met het bestaande gebouw uit 1975. De (gebouw) verzakking, problematiek riolering, de verouderde faciliteiten en “jarenlang” achterstallig onderhoud, asbesthoudende onderdelen, e.d. vraagt om een fundamentele aanpak van het bestaande gebouw.

Zoals het rapport van Bremen Bouwadviseurs aangeeft is het renoveren tot een verduurzamingsniveau vergelijkbaar met de BENG-norm geen optie gezien de benodigde investeringen die noodzakelijk zijn. Ook geeft dit rapport aan dat de optie “nul op de meter” strenger is dan de BENG-norm, echter stelt deze geen normen voor de isolatiewaardes van de gebouwschil. Verduurzaming zonder aanpak van de buitenschil is naar onze mening “uitstel van executie”. Ook bij deze optie zijn naar onze mening “forse” investeringen nodig om te komen tot een “behaaglijk” gebouw.

Uit de bijbehorende financiële overzichten zoals toegevoegd aan onderhavige notitie blijkt dat de totale investeringskosten voor renovatie/verbouw ca. 25% (gemiddeld per m2) lager zijn dan bij nieuwbouw.

Renovatie/verbouw: 680 m2 bruto vloeroppervlak € 1.918,-- incl. btw per m2

Noot: excl. sloopkosten, tijdelijke huisvesting en asbestsanering.

Nieuwbouw: 736 m2 bruto vloeroppervlak € 2.387,-- incl. btw per m2

Noot: excl. sloopkosten, tijdelijke huisvesting en asbestsanering.

ADVIES

Wanneer we de huidige staat van het gebouw beoordelen en de voor- en nadelen van renovatie/verbouw versus nieuwbouw tegen elkaar afwegen dan adviseert KS Bouwmanagement om te kiezen voor nieuwbouw ondanks dat de investeringskosten voor renovatie/verbouw lager liggen dan nieuwbouw. Naar onze mening weegt het financiële element niet op tegen de navolgende argumenten voor nieuwbouw:

- Het gebouw kan geheel opnieuw ontworpen worden op basis van de huidige ledenaantallen en de bijbehorende (noodzakelijke) ruimten.
- Het mogelijke (flexibel/multifunctioneel) gebruik kan optimaal vertaald worden in nieuwbouw.
- Nieuwbouw biedt de mogelijkheid om (makkelijker) de meest geavanceerde onderdelen op het gebied van duurzaamheid toe te passen.
- Het nieuwe gebouw is bouwkundig gegarandeerd voor een nieuwe periode van 40 jaar.
- Onderhoudslast wordt voor de komende jaren tot een minimum beperkt.
- Duurzame exploitatie met bijbehorende voordelen, bijv. beperkte energielast.

Geadviseerd wordt het nu voorliggende schetsontwerp met bijbehorende "grove" investeringsraming verder uit te werken tot een definitief ontwerp nieuwbouw (bouwkundig, installaties en brandveiligheid) en een bijbehorende bouwkostenraming (bouwdelenniveau NEN 2699 niveau 4) op basis van elementen inclusief gedetailleerde onderbouwingen op te stellen. Op basis hiervan kan een betere inschatting gemaakt worden of het voorliggende ontwerp past binnen de financiële kaderstelling en kan er indien noodzakelijk gericht geoptimaliseerd/ bezuinigd worden.