

Notitie

Aan:	JHK Architecten
T.a.v.	Chris de Jonge
Kopie	
Afzender:	IGG Bouweconomie. ir. A.S. Vonk MRICS (Arno)
Datum:	3 maart 2022
Project:	22.151
Betreft:	Scenariostudies
Onze referentie:	22151_NOT_Scenariostudies_A_220303.docx
Bijlagen:	Bouw-, investering- en onderhoudskosten per scenario
Aantal pagina's:	3

1. Inleiding

JHK architecten heeft een vervolg studie uitgevoerd op het (her)plaatsen van de raadzaal, griffie en de raad. Hiervoor zijn er een vijftal scenario's uitgewerkt. Twee in het bestaande Huize Swaensteyn aan de Heerenstraat te Voorburg, twee in het monumentale pand Raadhuisplein 1 en een nieuwbouwvariant.

1.1. Opgave

JHK architecten heeft IGG gevraagd een raming te maken van de totale investeringskosten incl. exploitatiekosten.

2. Scenario's

In het onderstaande overzicht bevindt zich een korte omschrijving van de verschillende scenario's.

2.1. Scenario 1

2.1.1. Scenario 1A: zonder overkapping binnenplaats

In scenario 1 wordt het gebouw Huize Swaensteyn klimaattechnisch opgewaardeerd en zal de bestaande raadzaal worden uitgebreid. We hebben gekozen voor het doorreken van een volledig nieuwe raadzaal om volledige kolomvrije ruimte te kunnen waarborgen.

2.1.2. Scenario 1B: met overkapping binnenplaats

Scenario 1B is gelijk aan scenario 1A, waarbij de binnenplaats wordt overkapt met een glazen dak. Deze ruimte is volledig geklimatiseerd.

2.2. Scenario 2

In scenario 2 zal de raadzaal en de gemeenteraad incl. griffie in het stadskantoor aan Raadhuisplein 1 worden gehuisvest. Raadhuisplein is in 2014 geheel gerenoveerd in combinatie met de

uitbreiding van de Koningin Wilhelminalaan 2. Hiervoor gaan we er vanuit dat er in Raadhuisplein 1 geen grootschalige renovatie hoeft plaats te vinden om het gebouw geschikt te maken voor de raad en griffie.

2.2.1. Scenario 2A

Bij scenario 2A wordt binnen het bestaande stadskantoor Raadhuisplein 1 de Foyer omgebouwd tot de raadzaal en zal er een nieuwe plek voor de foyer worden gecreëerd. De ruimtes voor de griffie en de fracties worden binnen de bestaande kantoorruimte opgelost.

Het programma voor raad+griffie kan op de begane grond en eerste verdieping worden gerealiseerd met op de tweede verdieping nog enkele vergaderkamers.

Uitgangspunten in onze raming

- Entree + balie functie blijft gehandhaafd
- Linker kantoordeel wordt ingericht als foyer
- Bestaande foyer wordt ingericht als raadzaal.
- Rondom de raadzaal wordt (waar deze ontbreekt) een glazen pui geplaatst
- Ook op de eerste verdieping wordt (m.u.v. het balkon aan de tuinzijde) de raadzaal dichtgezet met een glazen pui.
- Optioneel: trap in raadzaal naar eerste verdieping wordt verwijderd
- In het oude Kropholler deel worden kantoren ingericht voor de Griffie en Griffier.
- Er is een stelpost opgenomen voor het herinrichten van de bestaande kantoren om deze geschikt te maken voor gebruik door de raadsleden, en eventueel aanvullende beveiligingszones toe te voegen.

2.2.2. Scenario 2B

Bij scenario 2B wordt binnen het bestaande stadskantoor Raadhuisplein 1 de tuin omgebouwd tot de raadzaal door hier een glazen kap over heen te zetten. De bestaande ontvangstruimte / foyers blijven bestaand. De ruimtes voor de griffie en de fracties worden binnen de bestaande kantoorruimte opgelost.

Het complete programma voor raad+griffie kan op de begane grond worden gerealiseerd.

Uitgangspunten in onze raming

- Entree + balie functie blijft gehandhaafd
- Rondom de foyer worden ruimtes ingericht met meerdere vergaderkamers
- Rondom de raadzaal wordt (waar deze ontbreekt) een glazen pui geplaatst
- In het oude Kropholler deel worden kantoren ingericht voor de Griffie en Griffier.
- Er is een stelpost opgenomen voor het herinrichten van de bestaande kantoren om deze geschikt te maken voor gebruik door de raadsleden, en eventueel aanvullende beveiligingszones toe te voegen.

2.3. Scenario 3

Scenario 3 is een nieuwbouwvariant op een nog nader te bepalen locatie. Het project is 2 laags in houtbouw.

3. Bouw- en investeringskosten

Voor de bouw- en investeringskosten zijn in eerste instantie de bouwkosten berekend van de verschillende scenario's om deze vervolgens door te vertalen naar totale investeringskosten. Bij de investeringskosten zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Grondkosten: excl. / niet meegenomen
- Inrichtingskosten: hieronder vallen o.a. nieuw AV-installaties in de raadzaal, nieuwe meubels in de raadzaal. Meubels in de kantoren en voor de vergaderplekken worden niet vernieuwd.
- Bijkomende kosten: advieskosten, projectbegeleiding vanuit de gemeente, leges, aansluitkosten (alleen bij nieuwbouw, bij bestaande gebouwen gaan we uit van voldoende aansluitwaardes).
- Aanloopkosten: uit- en inhuizen en voor de bestaande locatie in Voorburg ook kosten voor tijdelijke huisvesting.
- Onvoorzien: 10% over bouwkundige kosten en 15% over de bijkomende kosten
- Peildatumverschuiving: Indexering bouwkosten: hierbij rekening gehouden met 3% / jaar. De huidige marktontwikkelingen zijn hierin zeer volatiel, onvoorziene prijsstijgingen zijn hierin niet meegenomen.
- Financiering: niet meegenomen
- Omzetbelasting: meegenomen

4. Exploitatiekosten

Voor de exploitatiekosten is een inschatting gemaakt van de onderhoudskosten op basis van referenties. De kosten zijn geëxtrapoleerd over 30 jaar. Het betreft hier de kosten voor inspectie, correctief en preventief onderhoud. Onderdelen die niet meegenomen zijn betreffen:

- Energie kosten
- Schoonmaak
- Bewaking, beveiliging
- Facilitaire kosten

Voor scenario 1 en 3 zijn de onderhoudskosten van de volledige gebouwen begroot, voor het Raadhuisplein 1 zijn enkel de onderhoudskosten van oppervlakten voor de raad, griffie en raadzaal opgenomen om een eerlijke vergelijking te houden.