lindhorst | *Notitie*
HUISVESTINGSADVISEURS

Project Dokkum, vernieuwbouw gemeentelijke huisvesting
Betreft Bestaand renoveren
Datum 17 december 2024
Kenmerk 241216 dokkum bestaand renoveren

1. Inleiding

Indien niet scenario 5 (vernieuwing) wordt uitgevoerd, maar bestaande panden worden gerenoveerd, dan betekent dit enerzijds een verlaging van de investeringskosten, maar anderzijds dat de huidige tekortkomingen deels niet worden opgeheven. In paragraaf 2 zullen we ingaan op de investeringskosten voor renovatie en in paragraaf 3 op de tekortkomingen die zullen blijven bestaan. Bij renovatie gaan we van het volgende uit:

	Scenario 5	**Renovatie bestaand**
Gebouwdeel A1.1 Rijksmonument	Renovatie/ onderhoud	Verduurzamen/ onderhoud
Gebouwdeel A1.2 Rijksmonument	Renovatie/ onderhoud	Verduurzamen/ onderhoud
Gebouwdeel A2	Nieuwbouw	Renovatie/ verduurzamen
Gebouwdeel A3	Nieuwbouw	Renovatie/ verduurzamen
Gebouwdeel B	Nieuwbouw	Renovatie/ verduurzamen

2. Investeringskosten

Rijksmonumenten A1.1 en A1.2
We gaan ervan uit dat voor de renovatie van A1.1 en A1.2 de kosten gelijk blijven aan de voorzieningen van scenario 5. De werkzaamheden zijn vooral ingegeven voor verduurzamen en onderhouden. De kosten worden daarbij vooral bepaald door de noodzakelijke vernieuwing van de klimaatinstallatie.

Gebouwdeel A2 en A3
Deze onderdelen worden gerenoveerd, de installatie wordt aangepast waar mogelijk en het verduurzamen wordt zo goed mogelijk meegenomen. Deze gebouwdelen zullen echter hun beperkingen blijven houden en zijn minder goed inzetbaar en bruikbaar.

Gebouwdeel B
De installaties worden vernieuwd, indelingen worden aangepast en vloer-, wand- en plafondafwerkingen worden vernieuwd. De constructie wordt deels aangepast. Indelingen worden deels aangepast en geoptimaliseerd binnen het nieuwe werkplekconcept.

Arbo
Ook de aanpassingen/investeringen die worden gedaan in het belang van de verbeteringen van de wettelijke arbeidsomstandigheden worden doorgevoerd.

Bij scenario 5 wijken de nieuwbouw oppervlaktes enigszins af van de huidige m². Dat leidt dan tot het volgende overzicht:

	Oppervlaktes	Normprijs	
Gebouwdeel A1.1 Rijksmonument	651 m² bvo	€ 2.123	Renovatie/ onderhoud
Gebouwdeel A1.2 Rijksmonument	incl. A1.1	€ 2.123	Renovatie/ onderhoud
Gebouwdeel A2	1.134 m² bvo	€ 2.500	Renovatie
Gebouwdeel A3	incl. A1.1	€ 2.500	Renovatie
Gebouwdeel B	1.687 m² bvo	€ 2.500	Renovatie

De totale bouwkosten worden geraamd op € 8.400.000, -.
We moeten ons daarbij wel realiseren dat een aantal functies (te) klein is in vergelijking met de nieuwe ruimtebehoefte voor de functie in gebouwdeel B. Het gaat daarbij in ieder geval ook om de raadzaal en het werkcafé. Nu zijn die functies in A2 ondergebracht en daar zeker niet ideaal gesitueerd en een fors kleiner oppervlakte.

We hebben echter ook nog de aanvullende investeringen voor de overdekte fietsenstalling, kosten inzet gemeentelijke organisatie en de kosten voor losse inrichting. Deze bedragen in totaal nog € 3.660.000, -.

De totale stichtingskosten komen hiermee op € 12.060.000, -. Hierbij moeten we ons dan realiseren dat bij een renovatie de afschrijvingstermijnen maximaal 25 jaar bedragen en bij nieuwbouw 40 of 50 jaar.

3. Tekortkomingen bij renovatie

Werkplekconcept
De huidige ruimte-indelingen blijven grotendeels bestaan, waardoor het werkplekconcept zoals dat in gebouwdeel C is gerealiseerd, hier niet volledig kan worden doorgezet. Ook de werkplekken van het College blijven ongewijzigd, waardoor de doelstellingen voor kortere lijnen tussen college, griffie en directie niet gehaald worden.

Zonering/beveiliging
Doelstellingen voor zonering en beveiliging kunnen niet gehaald worden. Er zullen extra maatregelen getroffen dienen te worden op dit gebied.

Toegankelijkheid
Gebouwdeel B heeft een aantal niveauverschillen, waardoor de toegankelijkheid voor mindervaliden slecht is. Dit geldt in mindere mate ook voor de andere gebouwdelen.

Raadzaal
De huidige kleine raadzaal wordt verbeterd, maar zal in gebruik beperkingen blijven houden. Met name voor publiek en het college.

Duurzaamheid
Ook voor gebouwdeel B zal een verbeteringsslag op het gebied van duurzaamheid worden gemaakt. Energieneutraal en circulair bouwen kunnen dan echter niet als uitgangspunt worden gehanteerd.

Jan Drogt
Senior adviseur