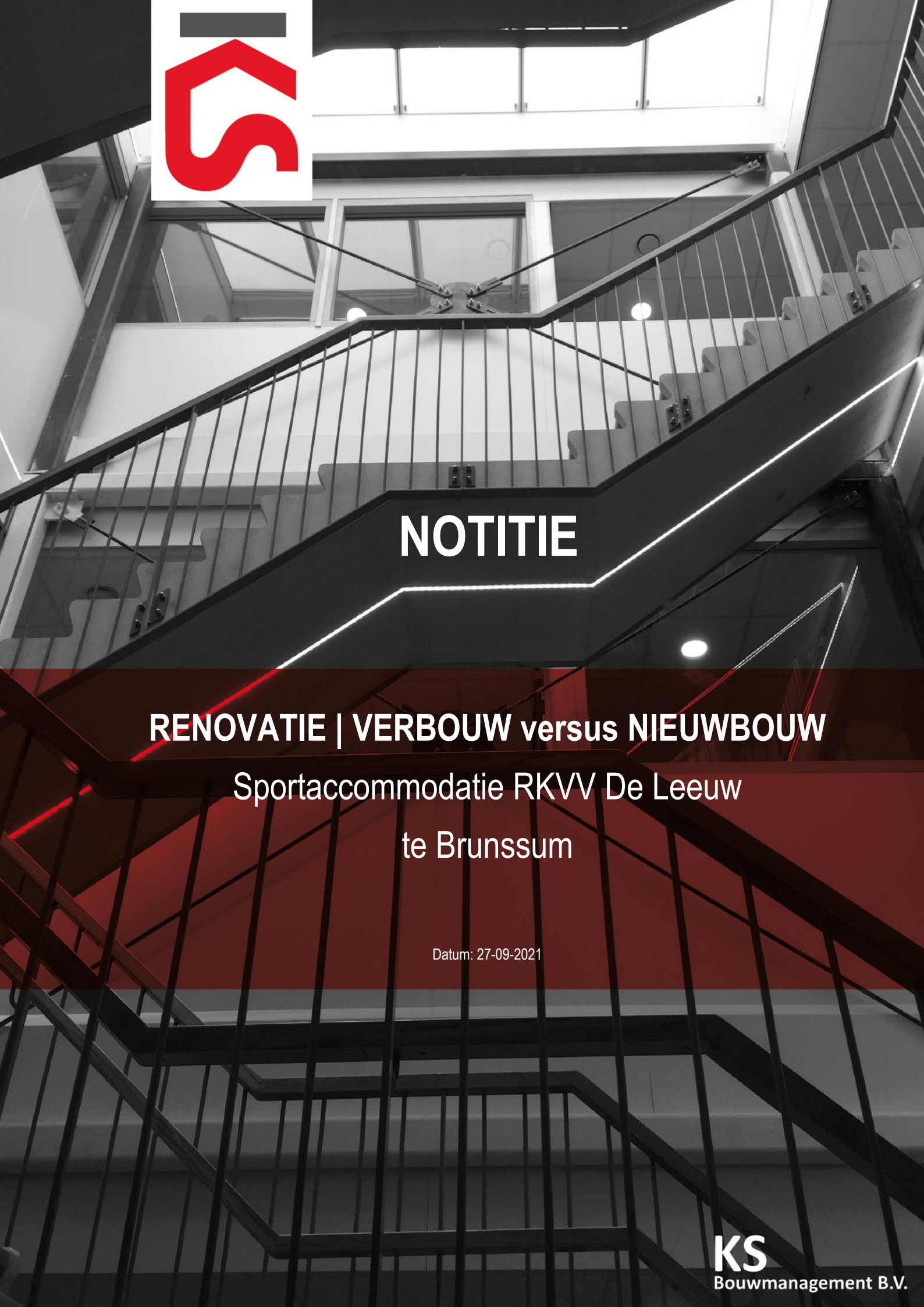


NOTITIE

RENOVATIE | VERBOUW versus NIEUWBOUW

Sportaccommodatie RKVV De Leeuw

te Brunssum

Datum: 27-09-2021

KS Bouwmanagement B.V.

KS Bouwmanagement B.V.

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	2
2.	BESTAANDE TOESTAND	3
3.	RENOVATIE | VERBOUW	4
4.	NIEUWBOUW	5
5.	CONCLUSIE | ADVIES	7

KS Bouwmanagement B.V.

1 | ALGEMEEN

PROJECTOPDRACHT

In opdracht van de gemeente Brunssum is aan KS Bouwmanagement te Heerlen gevraagd een kostenopzet inclusief conclusie/advies op te stellen in vergelijk tussen renovatie/verbouw versus nieuwbouw voor de sportaccommodatie van RKVV De Leeuw te Brunssum. Met betrekking tot de huidige staat van het bestaande clubgebouw hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden. De naar aanleiding hiervan opgestelde rapportages dienen als input- en onderleggers voor de onderhavige notitie.

DOCUMENTEN

Ten behoeve van deze vraagstelling zijn de navolgende documenten aangeleverd;

Bestaand gebouw
_Onderzoek verduurzaming dd. 10.05.2021, Bremen Bouwadviseurs Heerlen.
_Asbest inventarisatie dd. 31.03.2021, GBB Maastricht.
_Inspectie bestaande elektrische installatie dd. 14.04.2021, Gubbels Bouwconsult Geleen
_Energielabel dd. 16.04.2021
_MJOP 2021
_Conditiemeting.
_Kostenraming herstel riool.

Renovatie | verbouw
_Overzicht uitgangspunten renovatie/verbouw dd. 24.09.2021
_Samenvatting opmerkingen bestuursvergadering dd. 20.09.2021
_Bestaande toestand dd. 16.06.2017
_Nieuwe toestand dd. 15.09.2021

Nieuwbouw
_Aangepast schetsontwerp dd. 03.09.2021
_Overzicht wijzigingen VO-DO dd. 13.09.2021

LEESWIJZER

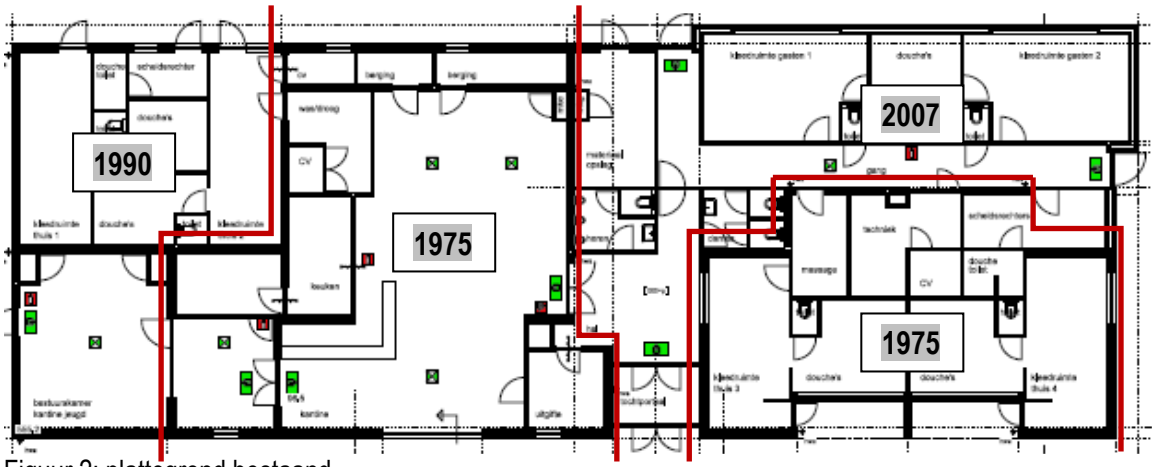
In hoofdstuk 2 is de bestaande toestand weergegeven. In hoofdstuk 3 is het nieuwe ontwerp met bijbehorende investeringsraming voor renovatie/verbouw toegevoegd. Daarna is in hoofdstuk 4 het voorlopige ontwerp met bijbehorende investeringsraming voor nieuwbouw opgenomen en in hoofdstuk 5 komen we tot een conclusie en advies.

2 | BESTAANDE TOESTAND

Het 1-laagse gebouw is gelegen op de accommodatie van RKVV De Leeuw aan de Olieslager 16 te Brunssum. Het gebouw is in 1975 gebouwd als een kantinegebouw met daarnaast een losstaand gebouw met twee kleedruimtes (zie figuur 2). In 1990 is het kantinegebouw aan noordzijde uitgebreid met een bestuursruimte en kleedruimtes. In 2007 is het gebouw aan zuidzijde verder uitgebreid met onder andere twee kleedruimtes, een technische ruimte en een opslagruimte. Bij deze uitbreiding is het kantinegebouw en het naastgelegen losse gebouw uit 1975 met elkaar geschakeld.



Figuur 1: Situatie



Figuur 2: plattegrond bestaand

3 | RENOVATIE - VERBOUW

Met uitzondering van een uitbreiding aan de rechterzijgevel zal renovatie/verbouw binnen de huidige contouren van de bestaande plattegrond plaatsvinden. Zie figuur 3.



Figuur 3: plattegrond nieuw

UITGANGSPUNTEN

Ten aanzien van de verduurzaming is het streven naar "nul op de meter". Hieronder een overzicht van de uitgangspunten voor de renovatie/verbouw zoals aangereikt door gemeente.

Sloopwerkzaamheden bouwkundig:

- Plafond en wand- en vloertegels compleet, keuken/barinrichting, buitenwanden tpv nieuw te plaatsen kozijnen en diverse binnenwanden, deuren- en kozijnen.

Sloopwerkzaamheden installaties:

- Luchtverwarmingsinstallatie compleet, afkoppelen boilers, rioleringen, leidingwerk toiletten, keukens en doucheruimten, gasleiding en sanitair compleet.

Vernieuwen:

- Vloer kantine (als gevolg van vernieuwen riool), vloerafwerking diverse ruimten, wand- en vloertegels compleet, plafonds compleet, keuken/bar inrichting incl. koeling, diverse binnenwanden, deuren- en kozijnen, waterinstallatie, elektrotechnische-installatie, meterkast (voorziening uit kassahokje verplaatsen naar gebouw) en voorzieningen brand- en inbraakinstallatie.

Nieuw | uitbreiding

- 2 kleedruimten, 3 doucheruimten, 2 toiletten, buitengevelisolatie, buitenwand afwerking compleet, diverse buitendeuren en kozijnen incl. beglazing, dak compleet, warmtepomp installatie inclusief boilers en koelruimte.

INVESTERINGSRAMING

Achterliggende is als bijlage de raming van de investeringskosten renovatie/verbouw toegevoegd.

Investeringsraming **RENOVATIE | VERBOUW**
Sportaccommodatie RKVV De Leeuw Brunssum

Datum	27.09.2021			
		Uitvoering	Duurzame maatregelen	
	m2 begane grond bestaand	560		
	m2 begane grond nieuw | uitbreiding	120		
	m2 buitentrappen | hellingbaan	0		
	m2 overkapping terras	0		
	m2 verkeers/terrasbestratingen	350		
0.0	**GROND- EN SLOOPKOSTEN**			
0.1	sloopkosten	in 1.1.1		
0.2	tijdelijke voorzieningen	PM		
0.3	asbestsanering | stelpost	PM		
	totaal	0,00	0,00	
	b.t.w.	0,00	0,00	
	totaal GRONDKOSTEN	0,00	0,00	
1.0	**BOUWKOSTEN**			
1.1	**bouwkundige voorzieningen:**			
1.1.1	bouwkundig (bouwbesluit) incl. sloopwerkzaamheden	490.000,00		
1.1.2	buitentrappen | hellingbaan	0,00		
1.1.3	overkapping buitenterras	0,00		
	Extra duurzaamheid: BENG - NOM		0,00	
	totaal	490.000,00	0,00	
	b.t.w.	102.900,00	0,00	
	totaal bouwkundige voorzieningen	592.900,00	0,00	
1.2	**werktuigkundige voorzieningen:**			
1.2.1	werktuigkundige installatie incl. sanitair (bouwbesluit)	182.000,00		
1.2.2	Duurzaamheid:	-		
	Extra duurzaamheid: BENG - NOM		0,00	
	totaal	182.000,00	0,00	
	b.t.w.	38.220,00	0,00	
	totaal werktuigkundige voorzienigen	220.220,00	0,00	
1.3	**elektrotechnische voorzieningen:**			
1.3.1	elektrotechnische installatie (bouwbesluit)	76.900,00		
1.3.2	Duurzaamheid:	-		
	Extra duurzaamheid: PV-panelen | 150 stuks		42.750,00	
	totaal	76.900,00	42.750,00	
	b.t.w.	16.149,00	8.977,50	
	totaal elektrotechn. voorzieningen	93.049,00	51.727,50	
1.4	**terreinvoorzieningen:**			
1.4.1	aanleg groenvoorzieningen | stelpost	5.000,00		
1.4.2	aanleg bestrating en rioleringen	28.000,00		
1.4.3	hekwerken en poorten	-		
1.4.4	parkeerplaatsen	-		
1.4.5	buitenverlichting	2.500,00		
	totaal	35.500,00	0,00	
	b.t.w.	7.455,00	0,00	
	totaal terreinvoorzieningen	42.955,00	0,00	
	totaal BOUWKOSTEN incl. btw	**949.124,00**	**51.727,50**	

Investeringsraming **RENOVATIE | VERBOUW**
Sportaccommodatie RKVV De Leeuw Brunssum

2.0.	**BIJKOMENDE KOSTEN**			
2.1	overheidsheffingen	22.000,00		
2.2	aansluitkosten nutsvoorzieningen	15.000,00		
2.3	flora en fauna	750,00		
2.4	archeologie	750,00		
2.5	geotechnisch en verkennend bodemonderzoek	2.750,00		
2.6	opname belendingen	-		
2.7	digitale inmeten object	500,00		
2.8	asbestinventarisatie	2.400,00		
	totaal	44.150,00	0,00	
	b.t.w.	9.271,50	0,00	
	totaal BIJKOMENDE KOSTEN	**53.421,50**	**0,00**	
3.0.	**INVENTARIS**			
3.1	vaste inrichting	-		
3.2	zonwering	10.000,00		
	totaal	10.000,00	0,00	
	b.t.w.	2.100,00	0,00	
	totaal INVENTARIS*	**12.100,00**	**0,00**	
4.0.	**DIRECTIEKOSTEN**			
4.1	honorarium architect	35.000,00		
4.2	advieskosten adviseur installaties | tekeningen en berekeningen	12.000,00		
4.3	advieskosten constructeur | tekeningen en berekeningen	7.500,00		
4.4	advieskosten bouwmanagement | compleet ontzorgen voorbereiding	17.500,00		
4.5	directievoering en beperkt bouwtoezicht | uitvoering	20.000,00		
4.6	adviseur onvoorzien	5.000,00		
	totaal	97.000,00	0,00	
	b.t.w.	20.370,00	0,00	
	totaal DIRECTIEKOSTEN	**117.370,00**	**0,00**	
5.0.	**ONVOORZIEN**			
5.1	kosten onvoorziene wijzigingen over de			
	rubrieken 1.1. t/m 1.4 (incl bijkomende kosten)	94.912,40		
5.3	renteverlies	-		
	totaal	94.912,40	0,00	
	b.t.w.	19.931,60	0,00	
	totaal ONVOORZIEN	**114.844,00**	**0,00**	
6.0.	**STARTKOSTEN**			
6.1	schoonmaakkosten	-		
6.2	verhuiskosten	5.000,00		
6.3	openingskosten	-		
	totaal	5.000,00	0,00	
	b.t.w.	1.050,00	0,00	
	totaal STARTKOSTEN	**6.050,00**	**0,00**	
	TOTAAL excl. btw	**1.035.462,40**		
	TOTAAL incl. btw	**1.252.909,50**	**51.727,50**	
	Kosten per m2	1.918,58	incl. btw	
	Conjunctuur 5%	1.315.554,98	incl. btw	

4 | NIEUWBOUW

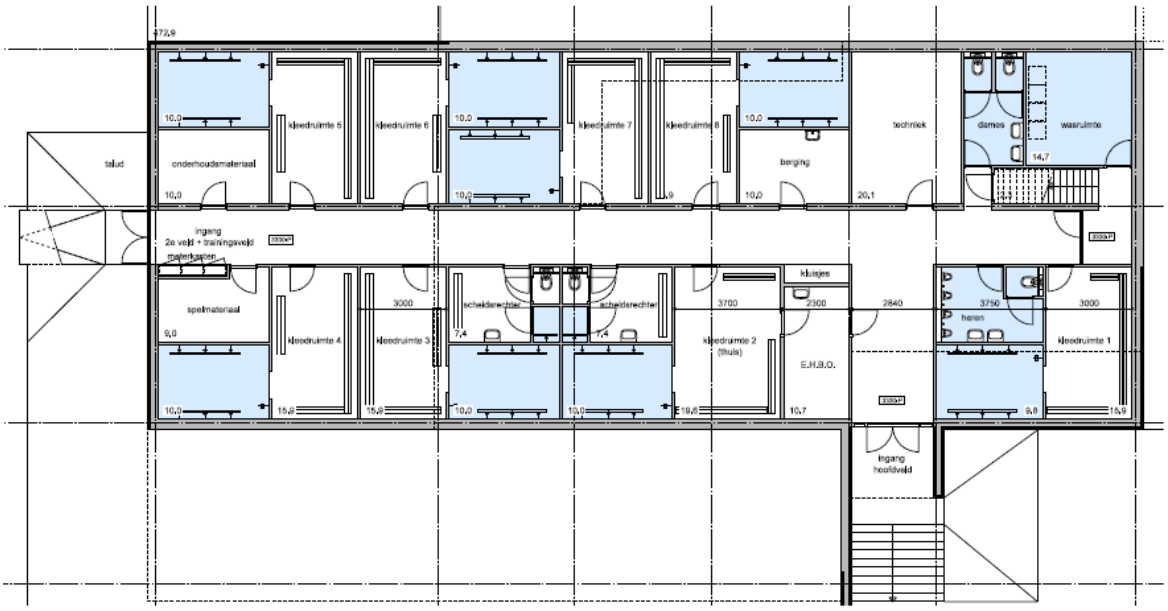
Het door de architect uitgewerkte (voorlopige) ontwerp bestaat uit een 2-laagse nieuwbouw. In het souterrain zijn de kleedruimten incl. sanitaire voorzieningen, de materiaalbergingen en de techniekruimte gelegen. Op de begane grond zijn de kantine, keuken, berging, techniekruimte, bestuurskamer, invalide toilet en de D-H toiletten gelegen. Zie figuur 4 en 5.
De buitenruimte is voorzien van een overdekt terras (westgevel) en zowel het souterrain alsook de begane grond en het terras zijn via buitentrappen en hellingbanen (mindervalide) bereikbaar.

In de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp heeft er nog een optimalisatie plaatsvonden. Hieronder een overzicht van de wijzigingen tussen VO d.d. 06.07.2021 en dd. 03.09.2021:

SOUTERRAIN

Bruto vloeroppervlak is aangepast van 524 m2 naar **473 m2**.

- De keermuren op de noordzijde zijn komen te vervallen, de grote materiaalberging op de noordzijde is komen te vervallen, de grond uit de bouwput zoveel mogelijk verwerken rondom het gebouw, traptreden verwerken in talud, ramen in de kelder/kleedruimten vervallen, 1 kleedruimte groter ipv 2 en kelderbak ingekort met 1,11 m1.

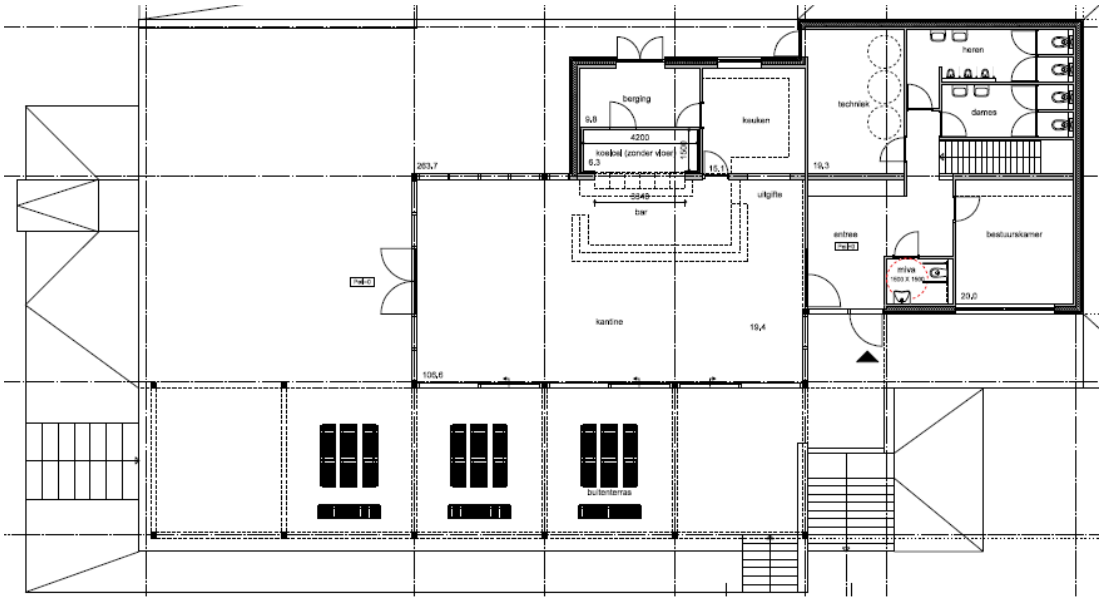


Figuur 4: souterrain nieuw

BEGANE GROND

Bruto vloeroppervlak is aangepast van 293 m2 naar **263 m2**.

- Keuken van 17,2 m2 naar 15,1 m2, bergen incl. drankenkoeling van 28,1 m2 naar 16,1 m2, bestuurskamer van 29,1 m2 naar 22,3 m2, verkeersruimte van 29,7 m2 naar 19,4 m2, rechterzijde bouw 1,11 m1 ingekort conform souterrain.



Figuur 5: begane grond nieuw

INVESTERINGSRAMING

Achterliggende is als bijlage de raming van de investeringskosten nieuwbouw toegevoegd.

Investeringsraming **NIEUWBOUW**
Sportaccommodatie RKVV De Leeuw Brunssum

Datum	27.09.2021			
		Uitvoering	Duurzame maatregelen	
	m2 souterrain	473		
	m2 begane grond	263		
	m2 buitentrappen | hellingbaan	60		
	m2 overkapping terras	140		
	m2 terrasbestratingen	335		
0.0	**GROND- EN SLOOPKOSTEN**			
0.1	sloopkosten	PM		
0.2	tijdelijke voorzieningen	PM		
0.3	asbestsanering | stelpost	PM		
	totaal	0,00	0,00	
	b.t.w.	0,00	0,00	
	totaal GRONDKOSTEN	0,00	0,00	
1.0	**BOUWKOSTEN**			
1.1	**bouwkundige voorzieningen:**			
1.1.1	bouwkundig (bouwbesluit)	809.600,00		
1.1.2	buitentrappen | hellingbaan	12.000,00		
1.1.3	overkapping buitenterras	70.000,00		
	Extra duurzaamheid: BENG - NOM		incl.	
	totaal	891.600,00	0,00	
	b.t.w.	187.236,00	0,00	
	totaal bouwkundige voorzieningen	1.078.836,00	0,00	
1.2	**werktuigkundige voorzieningen:**			
1.2.1	werktuigkundige installatie incl. sanitair (bouwbesluit)	232.500,00		
1.2.2	Duurzaamheid:	-		
	Extra duurzaamheid: BENG - NOM		incl.	
	totaal	232.500,00	0,00	
	b.t.w.	48.825,00	0,00	
	totaal werktuigkundige voorzienigen	281.325,00	0,00	
1.3	**elektrotechnische voorzieningen:**			
1.3.1	elektrotechnische installatie (bouwbesluit)	115.875,00		
1.3.2	Duurzaamheid:	-		
	Extra duurzaamheid: PV-panelen | 75 stuks		19.725,00	
	totaal	115.875,00	19.725,00	
	b.t.w.	24.333,75	4.142,25	
	totaal elektrotechn. voorzieningen	140.208,75	23.867,25	
1.4	**terreinvoorzieningen:**			
1.4.1	aanleg groenvoorzieningen | stelpost	5.000,00		
1.4.2	aanleg bestrating en rioleringen	26.800,00		
1.4.3	hekwerken en poorten	-		
1.4.4	parkeerplaatsen	-		
1.4.5	buitenverlichting	2.500,00		
	totaal	34.300,00	0,00	
	b.t.w.	7.203,00	0,00	
	totaal terreinvoorzieningen	41.503,00	0,00	
	totaal BOUWKOSTEN incl. btw	**1.541.872,75**	**23.867,25**	

Investeringsraming **NIEUWBOUW**
Sportaccommodatie RKVV De Leeuw Brunssum

2.0.	**BIJKOMENDE KOSTEN**			
2.1	overheidsheffingen	45.000,00		
2.2	aansluitkosten nutsvoorzieningen	15.000,00		
2.3	flora en fauna	750,00		
2.4	archeologie	750,00		
2.5	Geotechnisch en verkennend bodemonderzoek	2.750,00		
2.6	opname belendingen	-		
2.7	digitale inmeten object	-		
2.8	asbestinventarisatie	2.400,00		
	totaal	66.650,00	0,00	
	b.t.w.	13.996,50	0,00	
	totaal BIJKOMENDE KOSTEN	**80.646,50**	**0,00**	
3.0.	**INVENTARIS**			
3.1	vaste inrichting	-		
3.2	zonwering	16.875,00		
	totaal	16.875,00	0,00	
	b.t.w.	3.543,75	0,00	
	totaal INVENTARIS*	**20.418,75**	**0,00**	
4.0.	**DIRECTIEKOSTEN**			
4.1	honorarium architect	40.000,00		
4.2	advieskosten adviseur installaties | tekeningen en berekeningen	15.000,00		
4.3	advieskosten constructeur | tekeningen en berekeningen	10.000,00		
4.4	advieskosten bouwmanagement | compleet ontzorgen voorbereiding	19.000,00		
4.5	directievoering en beperkt bouwtoezicht | uitvoering	22.000,00		
4.6	adviseur onvoorzien	5.000,00		
	totaal	111.000,00	0,00	
	b.t.w.	23.310,00	0,00	
	totaal DIRECTIEKOSTEN	**134.310,00**	**0,00**	
5.0.	**ONVOORZIEN**			
5.1	kosten onvoorziene wijzigingen over de			
	rubrieken 1.1. t/m 1.4 (incl bijkomende kosten)	77.093,64		
5.2	renteverlies	-		
	totaal	77.093,64	0,00	
	b.t.w.	16.189,66	0,00	
	totaal ONVOORZIEN	**93.283,30**	**0,00**	
6.0.	**STARTKOSTEN**			
6.1	schoonmaakkosten	-		
6.2	verhuiskosten	5.000,00		
6.3	openingskosten	-		
	totaal	5.000,00	0,00	
	b.t.w.	1.050,00	0,00	
	totaal STARTKOSTEN	**6.050,00**	**0,00**	
	TOTAAL excl. btw	**1.550.893,64**		
	TOTAAL incl. btw	**1.876.581,30**	**23.867,25**	
	Kosten per m2	2.387,50	incl. btw	
	Conjunctuur 5%	1.970.410,37	incl. btw	

5 | 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 (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.