

Tijdelijke huisvesting – Onderbouwing Kostenramingen renovatie en nieuwbouw

Huisvesting gemeente Westerkwartier

In deze memo geven we een opsomming waarom de kosten van renovatie dichtbij de kosten van nieuwbouw liggen voor de huidige en eventuele toekomstige gebouwen op de locaties van Hooiweg 1 en Hooiweg 3 te Zuidhorn.

De scenario's welke met elkaar worden vergeleken zijn de scenario's 1 en 3a. Om een zo zuiver als mogelijk vergelijk te maken is gekeken naar de bouwkundige en installatie onderdelen.

	Scenario 1 (Renovatie en nieuwbouw totaal 3.150 m ²)	Scenario 3a (Nieuwbouw 3.150 m ²)
Bouwkundig		
Installaties		
Totaal		

De verschillen tussen renovatie en nieuwbouw ontstaan als volgt:

- Bouwkundig:
 - Op basis van de actuele gebouwstatus door gebouwopnames van Hooiweg 1 en Hooiweg 3 zijn de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden voor renovatie inzichtelijk gemaakt. Onderhoudskosten heb je wel bij renovatie, maar niet direct bij nieuwbouw.
 - Bij renovatie is het demonteren van bestaande gebouwonderdelen zoals dakbedekking en kozijnen een extra handeling welke met zorg uitgevoerd dient te worden. Deze extra handelingen brengen extra kosten met zich mee als je dit vergelijkt met nieuwbouw.
 - Bij renovatie zal alleen de hoofddraagconstructie, gebouwkernen en schil in stand worden gehouden. Kosten voor binnenwanden en afwerkingen zijn gelijk vergelijkbaar met nieuwbouw.
- Installaties:
 - Bij renovatie zullen net als bij nieuwbouw alle installaties vernieuwd dienen te worden. Bij renovatie is het echter zo dat door een bestaande lay-out met een hoofddraagconstructie, gebouwkernen en schachten dit kostenverhogend is ten opzichte van nieuwbouw. Nieuwbouw is efficiënter in ontwerp en montage.
- Nieuwbouw:
 - In scenario 1 zit tevens 550 m² nieuwbouw waar vergelijkbare prijzen voor gelden als scenario 3. Ook bij de renovatie variant is er sprake van sloopkosten.

- Algemeen:
 - Het percentage Onvoorzien bij scenario 1 is 7,5%, voor scenario 3a is dit 5%. Hiervoor is gekozen omdat bij renovatie meer onvoorziene risico's zijn. Er is nu bijvoorbeeld nog geen destructief gebouwonderzoek uitgevoerd waar nieuwe inzichten uit voort kunnen komen welke kostenverhogend zijn.
 - Het percentage Honoraria is bij scenario 1 15% en bij scenario 3a is dit 13%. Bij renovatie van bestaande bouw zal er meer tijd nodig zijn voor het uit detailleren van het gebouw omdat er met een bestaande constructie gewerkt wordt.