M@@T
architecten & adviseurs

Notitie

Betreft
Meerkosten
Verenigingsgebouw Monnickendam

Aan	Gemeente Waterland,. [redacted] en [redacted]
Van	M@@T Architecten & Adviseurs, [redacted]
Projectnummer	2023001
Datum	31 oktober 2023

Inleiding

In opdracht van Gemeente Waterland is onderzoek gedaan naar de meerkosten voor het project Verenigingsgebouw Monnickendam.

In de voorliggende notitie in een toelichting omschreven van de meerkosten die het gevolg zijn van het beoogde meervoudig gebruik van het verenigingsgebouw en de onvoorziene kosten in de Voorlopig Ontwerp fase (VO).

Meervoudig gebruik

Om het meervoudig gebruik van het gebouw mogelijk te maken zijn de volgende voorzieningen getroffen die een kostenverhoging betekenen ten opzichte van de kostenraming van het VO.

Kanaalplaatvloer
De tussenvloer in het gebouw is gewijzigd van een dikte van 320 mm naar 400 mm. Door het toepassen van een dikkere vloer neemt de stijfheid toe. Hiermee is hinder ten gevolge van resonanties door verwachte dansactiviteiten in voldoende mate beperkt.

Schuifwand
Om de ruimten op de begane grond flexibel te maken qua indeling is een schuifwand in plaats van een vaste wand voorzien.

Zwevend plafond en verlijmd systeemplafond
Voor de geluidisolatie tussen de begane grondvloer en de verdieping is een extra gipsplafond voorzien (licht doos-in-doos). Met deze maatregel wordt het geluid tussen de ruimten afdoende geïsoleerd. Op het verlaagde plafond wordt voor de ruimteakoestiek een verlijmd systeemplafond aangebracht. Gezien de beperkte hoogte kan hier geen gebruik gemaakt worden van een standaard systeemplafond.

Scheidingswanden
De scheidingswanden tussen de gebruiksruimten dienen voldoende geluidisolerend uitgevoerd te worden. Hiervoor zijn massievere (vezel versterkte) gipsplaten voorzien en specifiek geluidisolerende deuren.

Liftinstallatie
De optionele liftinstallatie dient definitief te worden aangebracht om de toegankelijkheid van het (publieke) gebouw te waarborgen. Dit brengt tevens bouwkundige voorzieningen met zich mee.

Sanitaire ruimte en pantry
Op de verdieping is een tweede sanitaire ruimte ontworpen, zodat er bij dubbel gebruik beide gebruikers een eigen toiletvoorziening kunnen gebruiken. Hiermee wordt voorkomen dat men door

elkaars (oefen)ruimten heen moet lopen voor toiletbezoek. Dit geldt ook voor de extra pantry op de verdieping.

Ventilatie
Het gebouw wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met een centraal opgestelde luchtbehandelingskast. De lucht wordt in het gebouw verdeeld met behulp van luchtkanalen. Om geluidhinder (overspraak) via de luchtkanalen van de ene ruimte naar de andere ruimten voldoende te beperken zijn aanvullende geluidempers in de luchtkanalen nodig.

Onvoorzien in VO

Heiwerk
De lengte en dikte van de heipalen is veel groter door de slechte bodemgesteldheid. In de VO fase is een aanname gedaan. Onlangs heeft de Gemeente Waterland sonderingen laten uitvoeren, waarna het constructieadvies volgde. Uitkomst is langere en zwaardere heipalen dan de aanname.

Schilderwerken
In het VO is het uitgangspunt alleen de levering van de materialen. De vrijwilligers van de vereniging(en) zouden de arbeid verrichten.

PV panelen
Om te voldoen aan de vereisten met betrekking tot energiezuinigheid van nieuwe gebouw (Bijna Energie Neutrale gebouwen, BENG) zijn er meer PV panelen nodig dan in het VO waren voorzien.

Loonkostenstijging
In de CAO van 2024 bedragen de stijgingen voor loonkosten circa 8-10%.

Financieel
In de bijlage is de financiële onderbouwing van de kostendeskundige weergegeven. De meerkosten van de bovengenoemde onvoorziene zaken en benodigde maatregelen bedragen € 189.155,23 excl. BTW. Met 21% BTW vermeerderd is het totaal € 228.877,83.

Drachten, 31 oktober 2023
2023001 / ing. [redacted]

M@@T
architecten & adviseurs

Bijlage: **Meerkosten**

Verenigingsgebouw Monnickendam
dd 30-01-2023
bouwkostenverhogingen, ivm meerdere verenigingsgebruik

1	kanaalplaat 320 naar 400 ivm trillingen		275	m2	9	€	2.475,00	
2	espero sonico met hoge dB waarde	meerprijs tov binnenwand met loopdeur	1	pst		€	8.118,00	
3a	zwevend plafond	Akoestikon MXT 180+ , (121,72m2)	1	stp		€	20.000,00	
3b	extra	Rockfon Sonar Activity B verlijmd tegen akoestikonplafond MXT 180+	121,72	m2	120,67	€	14.687,95	
4	verlijmd systeemplafond ivm hoogte/zwevend plafond	Rockfon Sonar Activity B verlijmd tegen verlaagd gipsplafond	131,38	m2	120,67	€	15.853,62	
5a	zwaardere MS wanden	lev./ aanbrengen MS 2 .50.2 Diamond board; Picosound RW 40 DB, tov standaard MS wanden	232,87	m2	50	€	11.643,50	
5b		lev./ aanbrengen MS 2 .50.50 .2 AA Diamond board	13	m2	50	€	650,00	
6a	liftinstallatie		1	pst		€	22.891,00	
6b	opties/extra's lift		1	pst		€	2.300,00	
6c	bouwkundige voorzieningen tbv lift (extra MS wanden)		23	m2	100	€	2.300,00	
7	extra sanitaire ruimten op 1e verdieping	sanitair,loodgieterswerk, wandtegelwerk en wanden	1	pst		€	15.000,00	
8	pantry tpv 1e verdieping		1	pst		€	2.000,00	
9	ventilatie installatie, extra dempers tbv overspraak		1	pst		€	2.000,00	circa
						€	119.919,08	
	staartkosten 6% +3%					€	11.032,56	
		totaal incl staartkosten				**€**	**130.951,63**	**(a)**

Overige extra verhogende bouwkosten (na opstellen bouwkostenraming)

1	heiwerken veel zwaarder en langer (was een stelpost voor ingeschat)					€	20.000,00	
2	Schilderwerken (in raming conform afspraak alleen levering verf en scan behang)					€	10.000,00	
3	Meer PV zonnepanelen nodig conform BENG (30 ipv 12 stuks)					€	8.300,00	
4	stijging loonkosten cao 2024 circa 8 tot 10% na prijspeil raming 16 september 2022					€	15.000,00	
						€	53.300,00	
	staartkosten 6% +3%					€	4.903,60	
		totaal incl staartkosten				**€**	**58.203,60**	**(b)**
		totaal a+b				**€**	**189.155,23**	**(a+b)**