Overzicht Scenario’s



Bijlage bij college en raadsstukken

Versie 12 februari 2025

Inhoud

1. Scenario Huur
2. Scenario’s uitgewerkt door Up Architecture
3. Artists impressions
4. Toelichting kostenberekeningen

1. Scenario Huur

Inleiding

Als onderdeel van het uitwerken van fase 2 van de businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie, is er ook een huur scenario onderzocht. Hiervoor zijn een aantal uitganspunten geformuleerd, waar de huurlocatie aan moet voldoen. Op basis van deze uitgangspunten is onderzocht welke mogelijkheden er zijn in de gemeente Voorschoten, om de gemeentelijke organisatie te huisvesten.

Uitgangspunten

Voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie zijn er een aantal uitgangspunten:

- Het huidige historische gemeentehuis blijft in gebruik voor bestuur en raad.
- De buitendienst heeft een eigen locatie.
- De te huren locatie bevindt zich in Voorschoten.
- Centrale ligging in het dorp, zodat de inwoners snel en makkelijk de locatie kunnen bezoeken en ook wij makkelijk in contact kunnen zijn.
- De benodigde ruimte voor de huisvesting van 170 Fte is minimaal 1700 m2, idealiter 2500m2.
- Redelijke afstand naar oude raadhuis, max 20 min lopen en 5 min fietsen.
- Er zijn vergaderruimten, diverse werkruimten, sanitaire voorzieningen en ontmoetingsruimte beschikbaar
- Voldoende parkeergelegenheid in nabijheid
- Binnen 1 jaar beschikbaar voor inrichten
- Financieel aantrekkelijk
- We houden geen rekening met de integratie van de bibliotheek of andere organisaties in Voorschoten.

Inventarisatie beschikbare panden in Voorschoten

Een quick scan van alle bedrijfsgebouwen met een (gedeeltelijke) kantoorbestemming en een BVO van meer dan 1700m2 levert een lijst op met 16 bedrijfspanden. De inventarisatie laat een groot aantal panden zien die een gebruiksoppervlakte hebben van meer dan 1700M2. Een groot deel van deze panden zijn niet geschikt om in te richten als kantooromgeving.

Als we de selectie beperken tot de panden die kantoorfaciliteiten hebben komen tot de volgende lijst van potentieel geschikte panden:

Nummer Op kaart	BVO-pand m2	Functie	Omschrijving
6	25.480	industriefunctie	Nippon Express transport hal en kantoor
40	2.557	meerdere gebruiksdoelen	Bedrijfsverzamelpand Papelaan 85,
23	2.245	overige gebruiksfunctie	Div bedrijven Dobbeweg 9-11
20	3.914	kantoorfunctie	Zilverfabriek
39	2.431	meerdere gebruiksdoelen	Bedrijfsverzamelpand Rouboslaan 32-42

Qua beschikbaarheid is er geen pand dat op korte termijn beschikbaar is, waarschijnlijk zijn er met de eigenaren/verhuurders wel afspraken te maken over een meerjarige, gefaseerde inhuizing, als wij als gemeente er ook voor meerdere jaren gebruik van gaan maken. Op een termijn van 4-5 jaar, lijkt dit wel realistisch. Daar zal dan een meerjarige huurovereenkomst tegenover moeten staan, waarbij een afspraak voor een langere huurperiode de verhuurder ook meer zekerheid en continuïteit biedt en ook de huurprijs daardoor (voor ons) positief beïnvloedt kan worden.

Overzicht van de potentieel geschikte panden

<u>No.6 Nippon Express</u>



Grote overslagloods en kantoor aan de rand van Voorschoten. Qua ruimte is hier veel mogelijk, ook de integratie van de buitendienst zou hier kunnen. Ligging minder centraal.

Plus: Veel ruimte
Dicht bij station
Integratie met buitendienst en milieustraat mogelijk

Min: Ligt buiten centrum, moeilijk bereikbaar voor inwoners
Te veel m2
Veel aanpassingen nodig aan gebouwen en daarmee kostbaar
Afstand naar oude raadhuis is groot, 30 min loop, 10 min fiets

<u>No 40 bedrijfsverzamelgebouw Papelaan 85</u>

Het pand aan de Papelaan 85 is het meest interessant. Daar lopen alle huurcontracten in 2025 af. De eigenaar wil hier een appartementengebouw neerzetten en heeft hiervoor plannen gemaakt. Er vindt hier inmiddels vooroverleg over plaats met onze gemeente. Het gebouw heeft ook een ruime parkeerplaats, staat tegenover het station. Kortom goed bereikbaar voor zowel inwoners als medewerkers. Pand is gedateerd en heeft modernisering nodig. De huurprijs voor het pand aan de Papelaan 85 is €130 per m2, met daarnaast nog servicekosten. Ook hiervoor geld dat afhankelijk van oppervlakte en termijnen hier ruimte voor onderhandeling is.

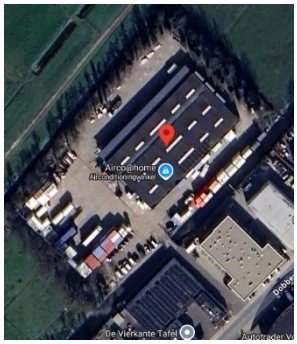


Plus: Dichtbij Station
Bestaand kantoorgebouw, geen bestemmingswijziging nodig
Beperkte investering t.b.v. inrichting nodig
Voldoende parkeergelegenheid

Min: Eigenaar is van plan hier woningen te realiseren
Is niet op korte termijn volledig beschikbaar
Er zitten nu veel kleine bedrijfjes in die elders huisvesting moeten gaan vinden
Afstand naar oude Raadhuis 18 min lopen, 5 min fietsen
Op afstand van het centrum en daarmee minder makkelijk contact te maken met inwoners.

<u>No.23 Dobbeweg 9-11</u>

Dit is nu een pand waar meerdere bedrijven zitten, om dit geschikt te maken hebben we tijd en geld nodig. Ligging is naast het station, voldoende parkeergelegenheid, ligt aan de rand van het dorp.



Plus: Dichtbij station
Voldoende parkeergelegenheid

Min: ingrijpend verbouwen om geschikt te maken
Op grote afstand van het centrum en daarmee minder makkelijk contact te maken met inwoners.
Afstand naar oude Raadhuis 24 min lopen, 8 min fietsen

No.20 De Zilverfabriek



Dit pand is in gebruik als hoofdkantoor van citizenM. Eigenaar is wellicht te interesseren voor verkoop of verhuur. Beeldbepalend pand aan de entree van Voorschoten, voornaam, statig en indrukwekkend. Er is voldoende ruimte voor parkeren en is goed bereikbaar.

Plus: Locatie met prachtige uitstraling
Voldoende ruimte

Min: Onzeker of verhuur/verkoop bespreekbaar is
Afstand naar oude Raadhuis 17 min lopen, 4 min fietsen
Op grote afstand van het centrum en daarmee minder makkelijk contact te maken met inwoners.

No. 39 Bedrijfsverzamelgebouw Rouboslaan 32-42.



Locatie is gelegen tegenover het station. Huisvest meerdere bedrijven, is niet op korte termijn beschikbaar, voldoende parkeergelegenheid en goed bereikbaar.

Plus: Vlakbij station
Goed bereikbaar
Voldoende parkeergelegenheid
Bestaande kantoorlocatie, beperkte aanpassingen nodig

Min: Op grote afstand van het centrum en daarmee minder makkelijk contact te maken met inwoners.
niet snel beschikbaar
Veel kleinere units
Afstand naar oude Raadhuis 20 min lopen,6 min fietsen

Financiën

Gemiddelde huurprijs

De huurprijzen in deze regio voor kantoorruimten liggen gemiddeld tussen de €100 en €200 per m2 per jaar, afhankelijk van locatie en kwaliteit van het pand. Van de locaties die (deels) beschikbaar zijn voor verhuur, hebben we alleen van de locatie Papelaan een indicatie van de huurprijs. De huurprijs voor het pand aan de Papelaan 85 is €130 per m2, met daarnaast nog servicekosten. Ook hiervoor geld dat afhankelijk van oppervlak en termijnen hier ruimte voor

onderhandeling is. Voor een kantoorpand van 2000m² zou dit neerkomen op een jaarlijkse huurprijs tussen de €200.000 en €400.000.

Globale schatting van de kosten

Het opstellen van een globale begroting voor het gereedmaken en inrichting van een bestaand kantoorpand van 2000m² voor ons, kan variëren, afhankelijk van verschillende factoren zoals de staat van het huidige pand, de gewenste afwerking en onze specifieke behoeften. Een globale schatting van de kosten:

1. Installaties (elektra, data, beveiliging): €100 - €200 per m²
2. Afbouw (wanden, plafonds, vloerbedekking): €100 - €200 per m²
3. Interieur (meubilair, maatwerk, akoestiek): €200 - €400 per m²
4. Overige kosten (verhuizing, vergunningen, onvoorziene kosten): €50 - €100 per m²

Op basis van deze schattingen zou de totale kostenraming voor een kantoorpand van 2000m² tussen de €0,9 miljoen en €1,8 miljoen liggen.

Globale inschatting exploitatiekosten

Ook dit is afhankelijk van verschillende factoren zoals locatie, energie-efficiëntie, en onderhoudsbehoeften. Een globale inschatting van de jaarlijkse exploitatiekosten voor een gebouw van 2000m²:

1. Energiekosten: €30 - €50 per m² per jaar
2. Onderhoudskosten: €20 - €40 per m² per jaar
3. Schoonmaakkosten: €10 - €20 per m² per jaar
4. Beveiligingskosten: €5 - €10 per m² per jaar
5. Verzekeringen en belastingen: €5 - €10 per m² per jaar
6. Overige kosten (administratie, afvalverwerking, etc.): €10 - €20 per m² per jaar

Op basis van deze schattingen zouden de totale jaarlijkse exploitatiekosten voor een gemeentehuis van 2000m² tussen de €160.000 en €300.000 liggen

De totale kosten per jaar komen dan neer op een bedrag tussen de 450K en 850K.

Voor- en nadelen aan de huur van een kantoorpand

Voordelen:

- Flexibiliteit: de ruimten zijn schaalbaar, dus naar behoefte kun je de m2 afnemen.
- Kostenbesparing: Geen hoge initiële investeringen voor bouw of verbouwing.
- Beheerskosten: geen kosten t.b.v. onderhoud of beheer van het pand nodig
- Directe beschikbaarheid: Kantoorruimtes zijn vaak snel beschikbaar.

Nadelen:

- Beperkingen in aanpassingen: Minder controle over de indeling en inrichting.
- Hogere lange termijnkosten: Huur is op de lange termijn duurder dan eigendom.
- Locatiebeperkingen: In Voorschoten zijn niet veel geschikte ruimten, laat staan dat ze beschikbaar zijn.
- Wat gebeurt met het huidige gemeentehuis.

Aandachtspunten

We hebben uitsluitend gekeken naar de bestaande gebouwen in Voorschoten, wat we hebben niet onderzocht is de mogelijkheid om een opdracht te geven aan de ontwikkelaar om een kantoor te realiseren met de gemeente als verhuurder. Dat betekent namelijk ook inspanning aan de kant van een (of meerdere) ontwikkelaars, dat lijkt ons in de huidige situatie niet reëel. Ook is er niet gekeken naar een sale-leaseback constructie, dat heeft meer betrekking op de financiering van de huisvesting, niet zo zeer op het huisvestingsvraagstuk op zich.

Verder is er niet onderzocht wat de mogelijkheden zijn van het bestaande pand dat we achterlaten. Het oude raadhuis blijft in gebruik als bestuurscentrum. Een deel (de voormalige school) is in gebruik voor opvang ontheemden, de duur daarvan is onzeker. Het jaren 80 gedeelte met aanbouw aan de parkeerplaats is dan beschikbaar voor hergebruik, hier zijn geen alternatieven voor onderzocht.

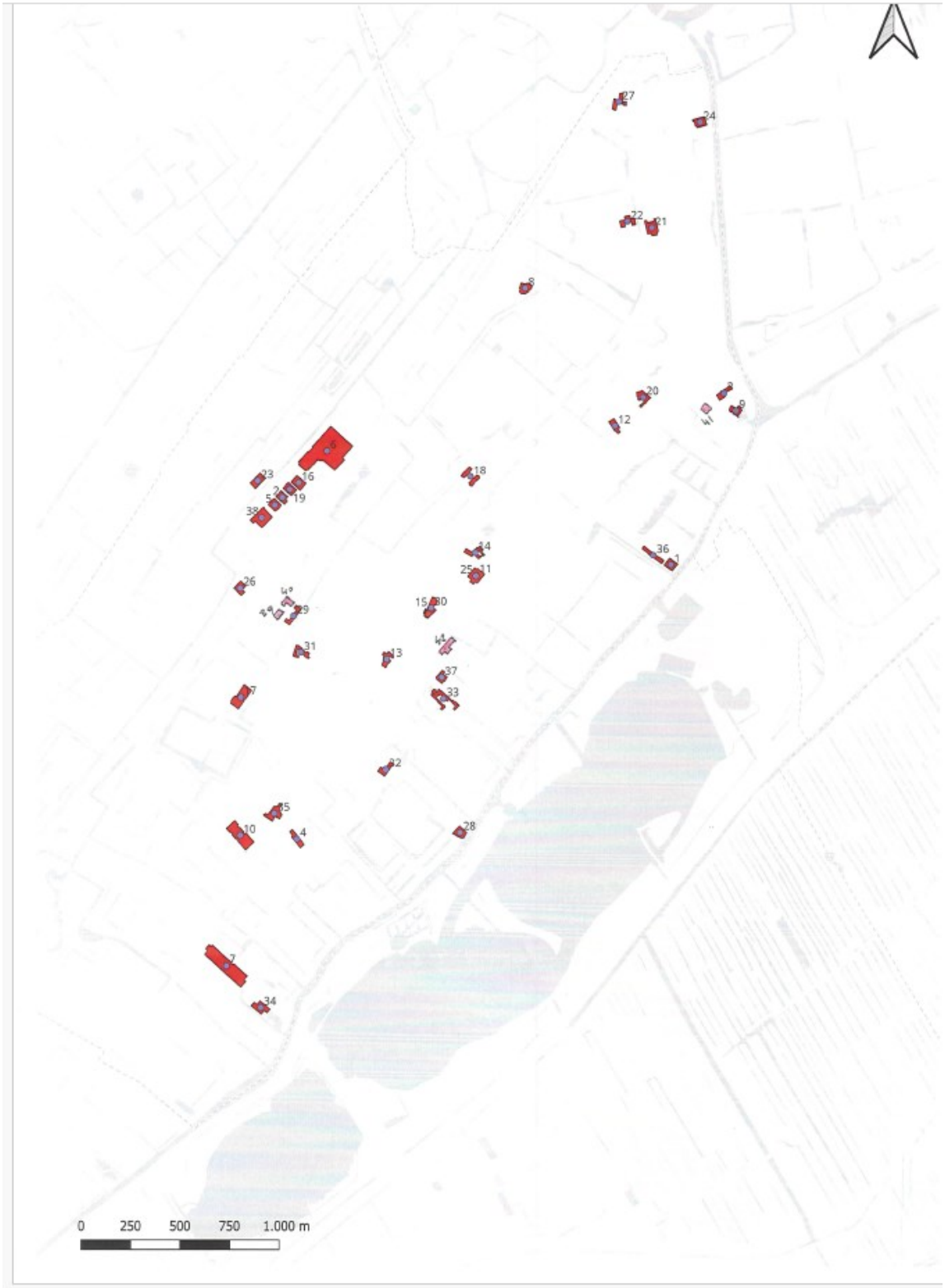
Conclusie

Er is geen pand wat binnen een redelijke termijn kan voldoen aan de wensen en eisen, er is altijd een fysieke afstand tussen de organisatielocatie en het huidige gemeentehuis, het bestuurscentrum, wat eigenlijk niet wenselijk is voor de integratie en samenwerking. Deze inefficiëntie gaat ten koste van de productiviteit en efficiency.

Bijlagen

1. Overzichtskaart
2. Lijst met panden

Bijlage 1. Overzichtskaart locaties met meer dan 1700m2 BVO in Voorschoten



Bijlagen 2 Overzicht panden in Voorschoten

Nummer	BVO pand m2	Functie	Oppervlakte Perceel m2	Omschrijving
6	25.480	industriefunctie	30.765	Nippon Express transport hal en kantoor
40	2.557	meerdere gebruiksdoelen	3.000	Bedrijfsverzamelpand Papelaan 85,
23	2.245	overige gebruiksfunctie	2.758	Div bedrijven Dobbeweg 9-11
20	3.914	kantoorfunctie	2.645	Zilverfabriek
39	2.431	meerdere gebruiksdoelen	1.650	Bedrijfsverzamelpand Rouboslaan 32-42
41	1.724	winkelfunctie	6.790	Hoveniers/tuincentrum Hofweg 6
38	4.212	meerdere gebruiksdoelen	5.388	Autobedrijf
16	2.147	meerdere gebruiksdoelen	2.774	Autobedrijf
5	2.244	meerdere gebruiksdoelen	2.389	Autotrader Voorschoten
27	1.619	meerdere gebruiksdoelen	2.308	7 Provinciën gebouw
19	1.698	meerdere gebruiksdoelen	2.220	industrieweg, Dobbeweg, Donklaan
3	1.957	winkelfunctie	2.210	Wittebrug
2	1.980	industriefunctie	2.122	Fa de Groot, Dobbeweg
9	1.291	industriefunctie	2.094	Jachthaven
32	1.631	industriefunctie	2.050	Autobedrijf
7	1.243	industriefunctie	14.791	kniplaan 2 kassen
10	6.097	winkelfunctie	7.873	vd Valk versmarkt
42	1.871	meerdere gebruiksdoelen	4.700	Kmlaan, buitendienst gemeente
17	3.766	onderwijsfunctie	5.575	Britse school
33	2.019	meerdere gebruiksdoelen	4.016	Oud bijdorp
21	2.459	meerdere gebruiksdoelen	3.912	Hofland winkelcentrum
25	1.703	meerdere gebruiksdoelen	3.812	AH
35	1.929	meerdere gebruiksdoelen	3.783	Gouden Leeuw
11	1.645	overige gebruiksfunctie	3.482	Parkeergarage AH
15	1.283	overige gebruiksfunctie	3.337	Dirk vd Broek P Garage
34	1.999	meerdere gebruiksdoelen	3.209	Warmenhoven botenstalling
30	1.304	meerdere gebruiksdoelen	3.189	Dirk vd Broek
18	1.901	meerdere gebruiksdoelen	3.122	Florence woonzorgcentrum
8	1.129	bijeenkomstfunctie	2.648	Het Wedde
24	61	industriefunctie	2.559	appartementen hof van Fortuyn
13	1.639	meerdere gebruiksdoelen	2.434	Hoogvliet
29	839	overige gebruiksfunctie	2.402	Appartementen Rouboslaan, bedrijven in de plint
28	1.399	overige gebruiksfunctie	2.369	Parkeergarage Hofvliet
22	1.860	meerdere gebruiksdoelen	2.313	De Vink / Het Kompas
1	304	overige gebruiksfunctie	2.306	Apartementengebouw
36	606	overige gebruiksfunctie	2.291	Appartementengebouw
4	292	industriefunctie	2.255	hovenier
26	1.888	Bijgebouw	2.246	Boerderij van Vliet
31	1.327	meerdere gebruiksdoelen	2.197	Topaz Forescate woonzorg
12	278	meerdere gebruiksdoelen	2.064	Berenstein
37	1.146	sportfunctie	2.048	sporthal de Vliethorst
14	1.281	meerdere gebruiksdoelen	2.617	Gemeentehuis, Leidseweg 25

2. Scenario’s uitgewerkt door Up Architecture

Scenario’s B t/m E

Bestaand gebouwvolume

up



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Impressie Bestaand gebouwvolume

35

Bestaand gebouwvolume

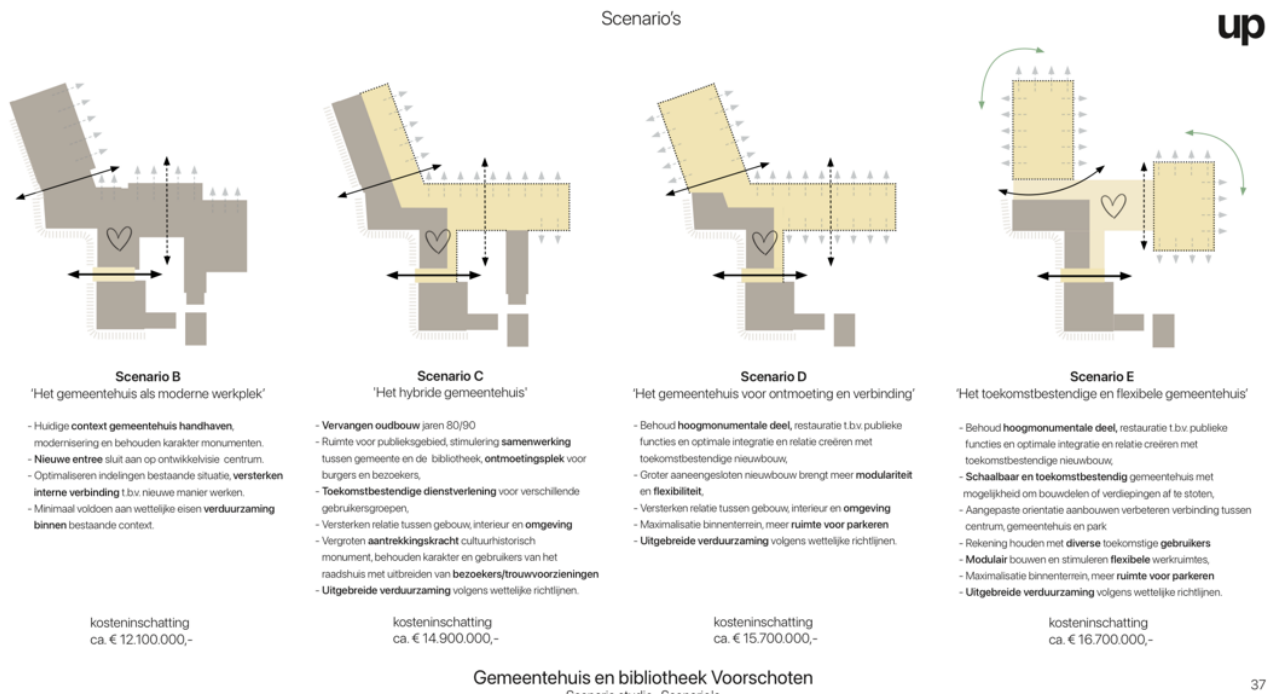
up



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Impressie Bestaand gebouwvolume

36

Overzicht scenario’s B T/m E



Scenario B

Scenario B



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten

38



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Axonometrie Scenario B

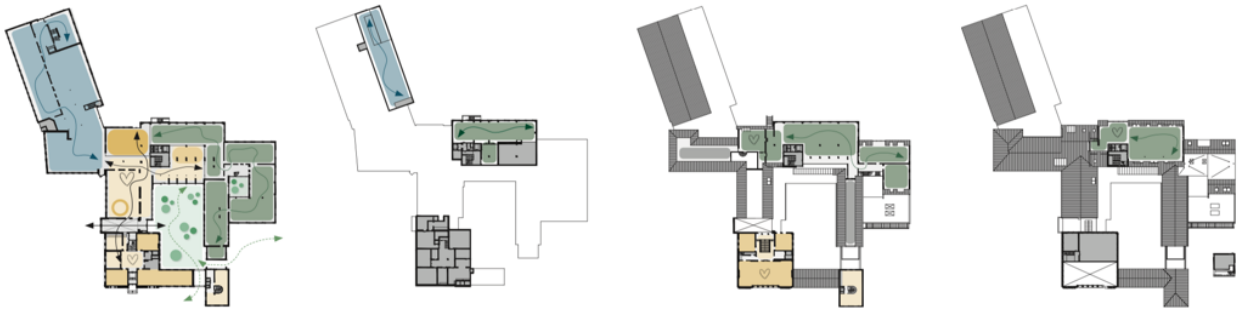
39

Scenario B



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario B Begane grond

Scenario B



Begane grond | kelder | 1ste verdieping | 2de verdieping

Globale inpassing PvE in Scenario B			Verdieping	PvE BVO		Δ
1. Publieksgebied	1430	m²	00, 01	1285	m²	145
2. Werkgebied	1620	m²	00, 01, 02	1960	m²	-340
3. Bibliotheek	1130	m²	00	1200	m²	-70
Totaal	**4180**	**m²**		**4445**	**m²**	**-265 m²**

Incourante ruimte: 926,5 m²

Plus- en minpunten Scenario B

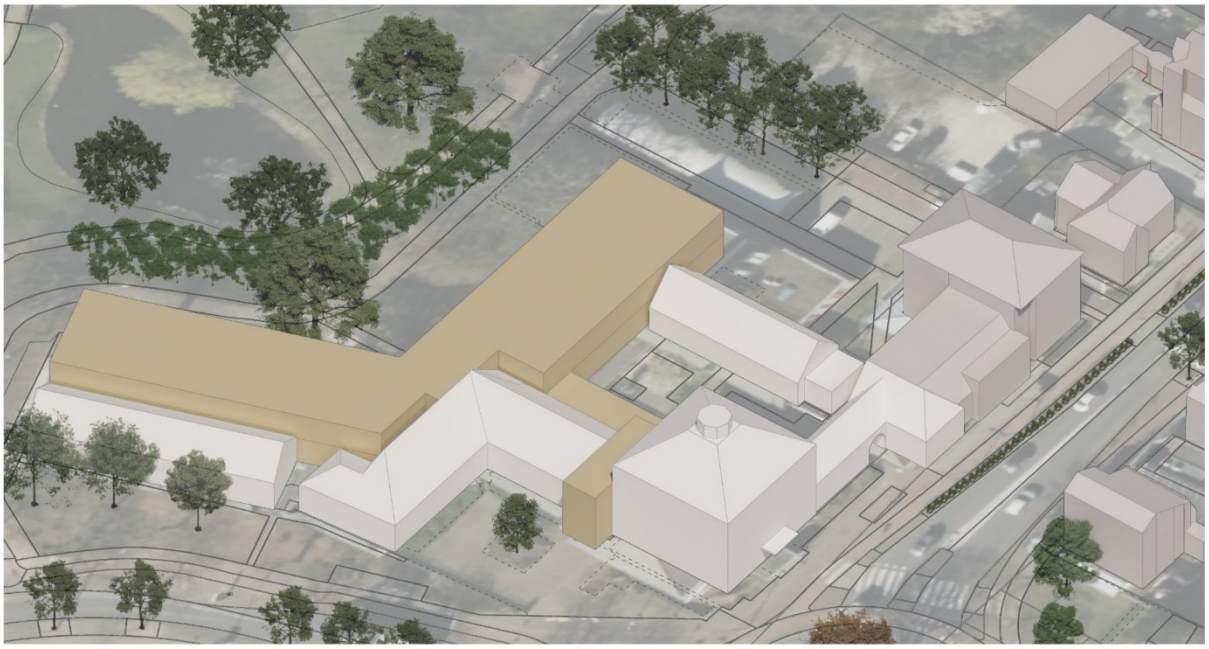
+ Laagste investering
+ Nieuwe zichtbare entree met betere relatie met centrum.

- Te weinig ruimte voor vastgestelde PvE
- Inpassing in bestaande structuren uitdagend, bestaande constructie en volumes zijn beperkend
- Gebouw niet schaalbaar, beperkt toekomstbestendig.
- Vanwege geheel nieuwe installatie dient gevel alsnog verbeterd te worden, verduurzaming bestaande situatie complex en kostbaar.
- Beheerskosten hoog door leeftijd bouwdelen en staat van onderhoud

Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario B Overzicht

Scenario C

Scenario C



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Axonometrie Scenario C

47

Scenario C



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Axonometrie Scenario C

48

Scenario C



Maximalisatie vleugel Kon. Julianalaan, ruimte voor bibliotheek, deels in kelder.

Raadzaal in voormalige school, hoek gemeentehuis. Prominente plek, zichtbaar vanaf Kon. Julianalaan.

Nieuwe entree en groter publiek gebied met ontvangst, Grand café en publieksbalies.

Nieuwe aanbouw gemeentehuis geeft ruimte aan efficiënte en functionele inrichting werkgebieden op basis van uitgangspunten WPC en wensen gemeente.

Maximalisatie parkeermogelijkheden door veranderingen bouwkundige situatie.

Moederhuis toegankelijk maken en functioneel inrichten met algemene vergaderzalen. Ruimte voor events en trouwen.

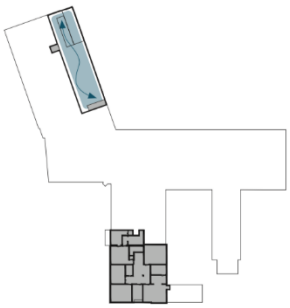
Voormalige conciërgewoning gebruiken voor tijdelijke crisisopvang.

Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario C Begane grond

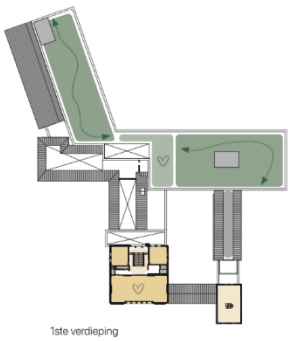
Scenario C



begane grond



kelder



1ste verdieping

Globale inpassing PvE in Scenario C			Verdieping	PvE BVO		Δ
1. Publieksgebied	1430	m²	00, 01	1285	m²	145
2. Werkgebied	2000	m²	00, 01, 02	1960	m²	40
3. Bibliotheek	1150	m²	00	1200	m²	-50
Totaal	**4580**	**m²**		**4445**	**m²**	**135 m²**

Incourante ruimte: 570 m²

Plus- en minpunten Scenario C

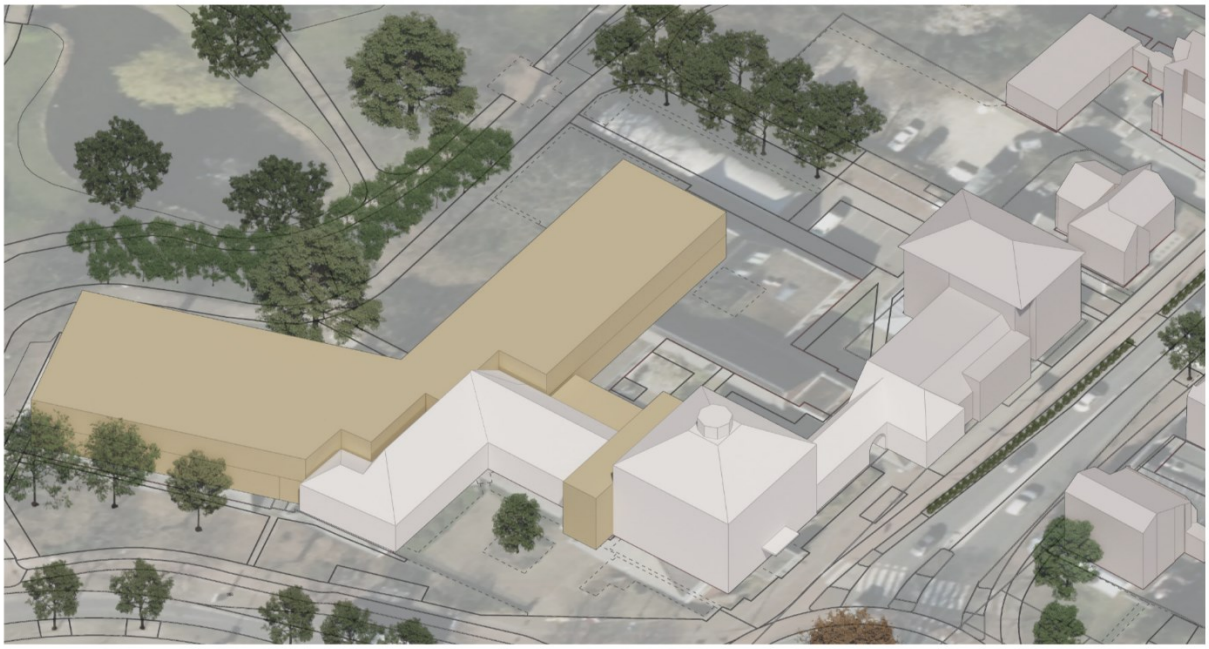
+ Significante aanbouw brengt structuur in gemeentehuis.
+ Ruimte voor ontmoeting tussen gebruikers en bezoekers.
+ Optimale verbinding met centrum, park en binnentuin.
+ Werkgebied medewerkers fuctioneel georganiseerd.
+ Nieuw installatie principe eenvoudig te integreren in nieuwbouw.
+ Aanbouw gangbare maatvoering t.b.v. flexibiteit, functionele inrichting. Schaalbaar en toekomstbestendig.

- Complexiteit in aansluiting op bestaande monumentale structuur.

Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario C Overzicht

Scenario D

Scenario D



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Axonometrie Scenario D

56

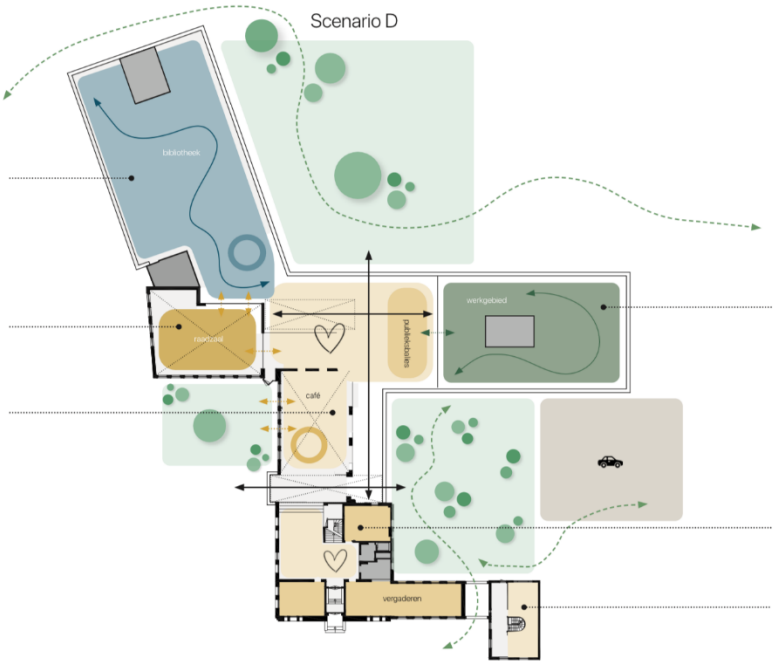
Scenario D



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Axonometrie Scenario D

57

Scenario D



Nieuwe aanbouw geeft ruimte aan bibliotheek. Transparantie, zichtbaarheid en verbinding vanaf centrum met bibliotheek en achterliggende park. Efficiënte, flexibele en toekomstbestendige uitvoering aanbouw.

Raadzaal in voormalige school, hoek gemeentehuis. Prominente plek, zichtbaar vanaf Kon. Julianalaan.

Nieuwe entree en groter publiek gebied met ontvangst, Grand café en publieksbalies.

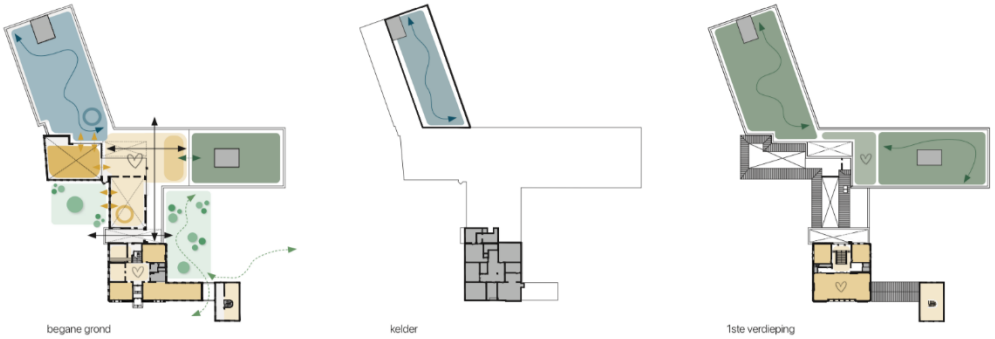
Nieuwe aanbouw gemeentehuis geeft ruimte aan efficiënte en functionele inrichting werkgebieden op basis van uitgangspunten WPC en wensen gemeente.

Moederhuis toegankelijk maken en functioneel inrichten met algemene vergaderzalen. Ruimte voor events en trouwen.

Voormalige conciërge woning gebruiken voor tijdelijke crisisopvang.

Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario D Begane grond

Scenario D



begane grond | kelder | 1ste verdieping

Globale inpassing PvE in Scenario D			Verdieping	PvE BVO		Δ
1. Publieksgebied	1420	m²	00, 01	1285	m²	135
2. Werkgebied	2000	m²	00, 01, 02	1960	m²	40
3. Bibliotheek	1150	m²	00, 01	1200	m²	-50
Totaal	**4570**	**m²**		**4445**	**m²**	**125 m²**

Incourante ruimte: 430 m²

Plus- en minpunten Scenario D

+ Significante nieuwbouw brengt structuur in gemeenthuis.
+ Ruimte voor ontmoeting tussen gebruikers en bezoekers.
+ Optimale verbinding vanuit gebouw met centrum, park en binnentuin.
+ Werkgebied medewerkers fuctioneel georganiseerd.
+ Nieuw installatie principe eenvoudig te integreren in nieuwbouw.
+ Aanbouw gangbare maatvoering t.b.v. flexibiteit, functionele inrichting. Schaalbaar en toekomstbestendig.
+ Aansluting tussen nieuwbouw en monument tot minimum beperkt
+ Ruimte voor parkeren in zone binnentuin

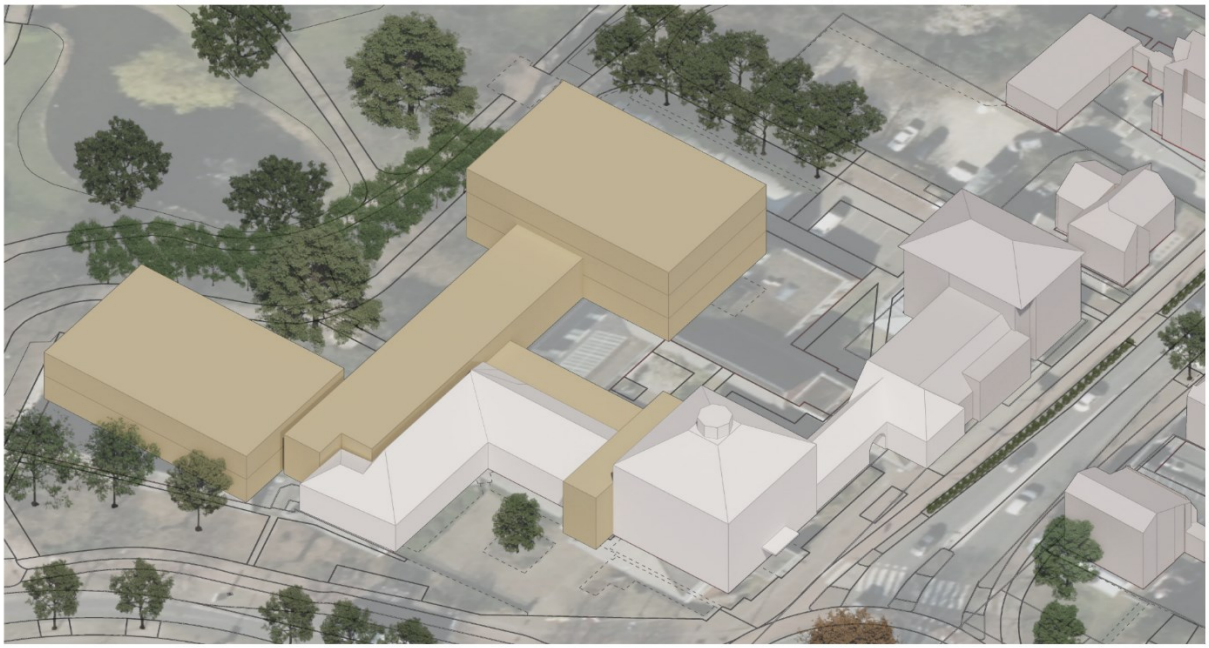
- Verlies twee middelgewaardeerde bestaande gebouwen
- Nieuwe kelder t.b.v. inpassing bibliotheek

Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario D Overzicht

Scenario E

Scenario E

up

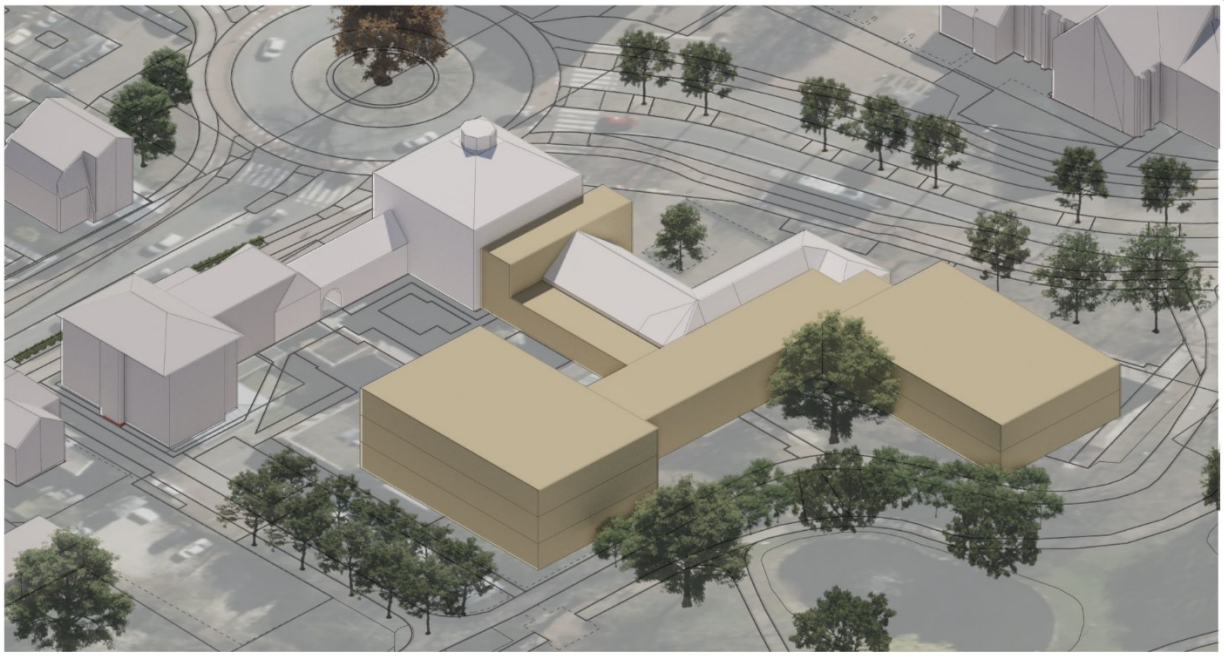


Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Axonometrie Scenario E

65

Scenario E

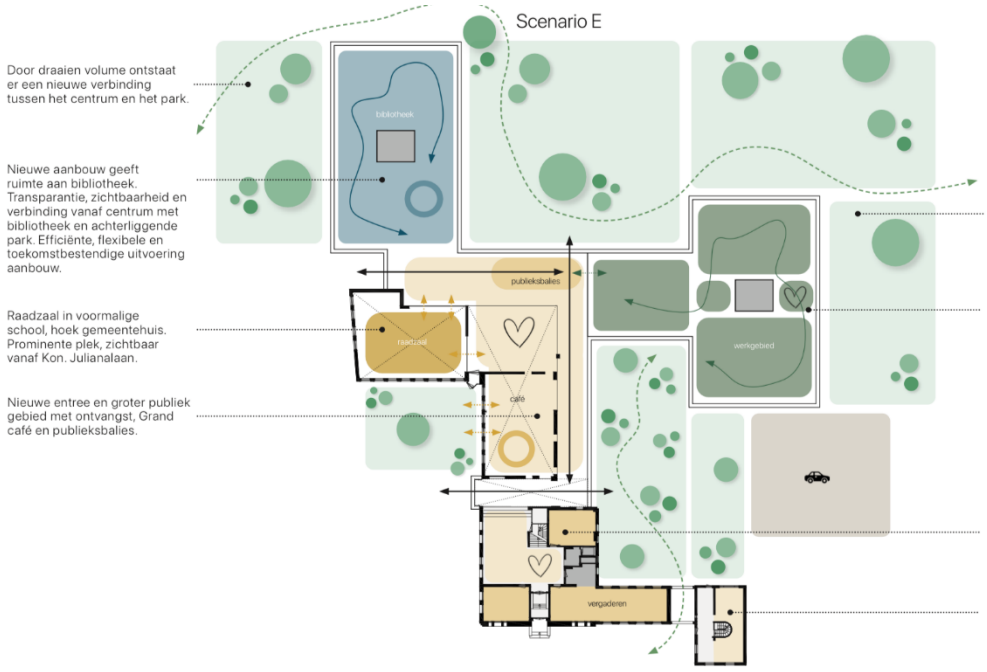
up



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Axonometrie Scenario E

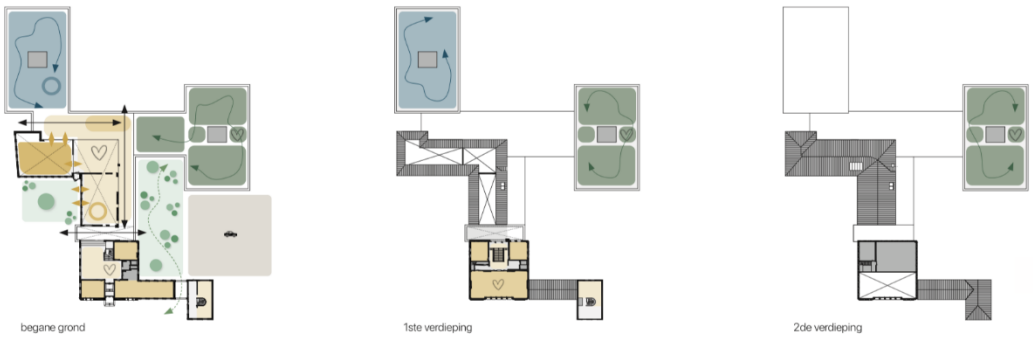
66

Scenario E



Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario E Begane grond

Scenario E



begane grond | 1ste verdieping | 2de verdieping

Globale inpassing PvE in Scenario E			Verdieping	PvE BVO		Δ
1. Publieksgebied	1400	m²	00, 01	1285	m²	115
2. Werkgebied	1980	m²	00,01, 02	1960	m²	20
3. Bibliotheek	1190	m²	00,01	1200	m²	-10
Totaal	**4570**	**m²**		**4445**	**m²**	**125 m²**

Incourante ruimte: 430 m²

Plus- en minpunten Scenario E

+ Schaalbaar gemeentehuis, makkelijk af te stoten vloeren bouwdelen
+ Significante nieuwbouw brengt structuur in gemeenthuis.
+ Ruimte voor ontmoeting tussen gebruikers en bezoekers
+ Optimale verbinding vanuit gebouw met centrum, park en binnentuin
+ Werkgebied medewerkers fuctioneel georganiseerd.
+ Nieuw installatie principe eenvoudig te integreren in nieuwbouw
+ Aanbouw gangbare maatvoering t.b.v. flexibiteit, functionele inrichting. Schaalbaar en toekomstbestendig.
+ Aansluting tussen nieuwbouw en monument tot minimum beperkt
+ Ruimte voor parkeren in zone binnentuin

- Verlies twee middelgewaardeerde volumes
- Hoogste investering

Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Scenario E Overzicht

3. Artist Impressions

NB. Het zijn artistieke interpretaties van de tekeningen, dit zijn nog niet de definitieve ontwerpen.








Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Impressie Raadzaal

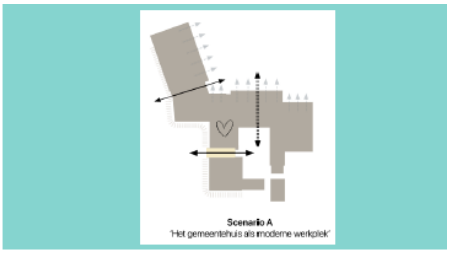

Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie · Impressie Bibliotheek


Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
64


Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
Scenario studie - Impressie binnentuin
71


Gemeentehuis en bibliotheek Voorschoten
72

4. Toelichting kostenberekeningen Scenario's B t/m E



TOELICHTING BOUWKOSTEN

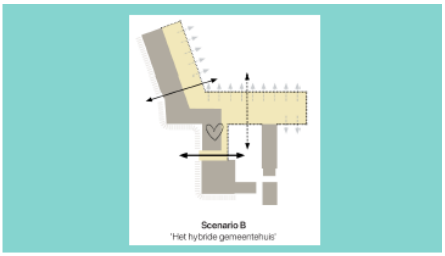
SCENARIO B

In scenario A wordt uitgegaan van een interne verbouwing met het verbeteren van de hoofdentree. Er worden geen m2 gesloopt of toegevoegd. De inschatting van de bouwkosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- Het saneren van asbest of vervuilde grond is niet voorzien.
- De ingrepen gaan uit een sober en doelmatig kwaliteitsniveau. Functionaliteit staat voorop.
- De monumentale restauratie, de instandhouding en het achterstallig onderhoud zijn geen onderdeel van de kostenraming.
- Het casco (constructie, gevel en dak) blijft gehandhaafd zonder grote ingrepen.
- Het bestaande inbouwpakket wordt vernieuwd; waar mogelijk worden elementen hergebruikt.
  - Plaatselijk worden (niet-dragende) binnenwanden verplaatst of nieuw gemaakt.
  - De sanitaire ruimten worden voorzien van nieuwe afwerkingen en sanitaire toestellen.
  - Wanden worden, indien mogelijk, voorzien van nieuw sauswerk.
  - De vloeren worden voorzien van nieuwe afwerkingen.
- De installaties blijven deels gehandhaafd en worden aangepast aan de nieuwe werkplekomgeving. Er wordt voldaan aan de minimale duurzaamheidseisen.
- Er is voorzien in nieuwe pantries, keuken, balie, lockers, garderobe en lichtwering.
- Er is niet voorzien in grootschalige ingrepen aan het terrein.
- ICT en overige gebruikerspecifieke voorzieningen zijn niet voorzien.
- De bestaande kelder blijft gehandhaafd.
- De incourante vierkante meters blijven gehandhaafd en worden niet aangepakt.

BRINK

Het totaal aan bouwkosten wordt geraamd op € 9.200.000,-, exclusief bijkomende kosten en btw.



TOELICHTING BOUWKOSTEN

SCENARIO C

In scenario B wordt uitgegaan van een interne verbouwing met het verbeteren van de hoofdentree. Daarnaast wordt aan de achterzijde een efficiënt volume nieuw gebouwd. De inschatting van de bouwkosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

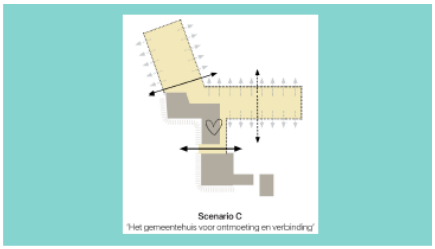
- Voor het bestaande volume gelden dezelfde uitgangspunten als bij scenario A.
- Het nieuwe volume gaat uit van een efficiënt volume met een transparante uitstraling.
- Het kwaliteitsniveau van het inbouwpakket is sober en doelmatig. Functionaliteit staat voorop.
- De installaties voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving
- Er is voorzien in nieuwe pantries, keuken, balie, lockers, garderobe en lichtwering.
- Er is niet voorzien in grootschalige ingrepen aan het terrein.
- ICT en overige gebruikerspecifieke voorzieningen zijn niet voorzien.
- De bestaande kelder blijft gehandhaafd.

Het totaal aan bouwkosten wordt geraamd op € 11.100.000,-, exclusief bijkomende kosten en btw.

BRINK

TOELICHTING BOUWKOSTEN

SCENARIO D



In scenario C wordt uitgegaan van een interne verbouwing met het verbeteren van de hoofdentree. Daarnaast wordt aan de achterzijde een efficiënt volume nieuw gebouwd. De inschatting van de bouwkosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

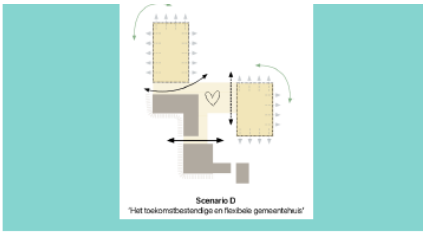
- Voor het bestaande volume gelden dezelfde uitgangspunten als bij scenario A.
- Het nieuwe volume gaat uit van een efficiënt volume met een transparante uitstraling.
- Het kwaliteitsniveau van het inbouwpakket is sober en doelmatig. Functionaliteit staat voorop.
- De installaties voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving
- Er is voorzien in nieuwe pantries, keuken, balie, lockers, garderobe en lichtwering.
- Er is niet voorzien in grootschalige ingrepen aan het terrein.
- ICT en overige gebruikerspecifieke voorzieningen zijn niet voorzien.
- De bestaande kelder blijft gehandhaafd.

Het totaal aan bouwkosten wordt geraamd op € 11.800.000,-, exclusief bijkomende kosten en btw.

BRINK

TOELICHTING BOUWKOSTEN

SCENARIO E



In scenario D wordt uitgegaan van een interne verbouwing met het verbeteren van de hoofdentree. Daarnaast wordt aan de achterzijde een efficiënt volume nieuw gebouwd. De inschatting van de bouwkosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- Voor het bestaande volume gelden dezelfde uitgangspunten als bij scenario A.
- Het nieuwe volume gaat uit van een efficiënt volume met een transparante uitstraling.
- Het kwaliteitsniveau van het inbouwpakket is sober en doelmatig. Functionaliteit staat voorop.
- De installaties voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.
- Er is voorzien in nieuwe pantries, keuken, balie, lockers, garderobe en lichtwering.
- Er is niet voorzien in grootschalige ingrepen aan het terrein.
- ICT en overige gebruikerspecifieke voorzieningen zijn niet voorzien.
- De bestaande kelder wordt gesloopt en er komt geen kelder terug.

Het totaal aan bouwkosten wordt geraamd op € 12.700.000,-, exclusief bijkomende kosten en btw.

BRINK

UITGANGSPUNTEN BIJKOMENDE KOSTEN

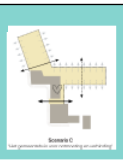
Naast de kosten voor de realisatie van de daadwerkelijke ingrepen worden bijkomende kosten verwacht. Het totaal van de bouw- en bijkomende kosten noemt men de investeringskosten. De inschatting van de investeringskosten is op de volgende uitgangspunten gebaseerd:

- In de post honoraria zijn de kosten voor een architect, installatieadviseur en overige adviseurs opgenomen. Het projectmanagement is extern belegd, maar er kan ook voor gekozen worden dit intern te regelen.
- Kosten voor verwerving en aansluitkosten worden niet verwacht. Netcongestie bij een eventuele verzwaring van de aansluiting is een risico.
- Het huidige losse interieur wordt vervangen (deels hergebruik van toepassing).
- Er zijn geen prijsstijgingen tot aan start bouw gerekend. Dit is afhankelijk van besluitvorming en doorlooptijd van de ontwerpfase.
- Er is geen rekening gehouden met tijdelijke huisvesting of een gefaseerde aanpak.
- Voor het verhuizen en een eventuele feestelijke opening zijn beperkte kosten gereserveerd.
- Over het geheel is rekening gehouden met een post onvoorzien.
- Rentekosten zijn niet voorzien.
- Het is nog niet geheel duidelijk welke maatregelen nodig zijn voor het voldoen aan de vigerende (of toekomstige) duurzaamheisdeisen. Dit dient in de volgende fase te worden onderzocht.

Het totaal aan bijkomende kosten wordt voor de verschillende scenario's geraamd tussen de € 2.900.000,- en € 4.000.000,-, exclusief btw. Zie hiervoor de volgende pagina.

BRINK

TOTAALOVERZICHT INVESTERINGSKOSTEN

SCENARIO	B	C	D	E
				
Bouwkosten	€ 9.200.000,-	€ 11.100.000,-	€ 11.800.000,-	€ 12.700.000,-
Bijkomende kosten	€ 2.900.000,-	€ 3.800.000,-	€ 3.900.000,-	€ 4.000.000,-
Investeringskosten	€ 12.100.000,-	€ 14.900.000,-	€ 15.700.000,-	€ 16.700.000,-

De bedragen hebben het prijspeil februari 2026 en zijn exclusief btw. De bandbreedte is +/- 15%.

BRINK

DOORKIJK EXPLOITATIEKOSTEN

Het gebruik van het gebouw levert in de nieuwe situatie structurele kosten op. We geven de volgende doorkijk op de gebouwgebonden exploitatiekosten:

- Investeringen worden geactiveerd en afgeschreven. Bij nieuwbouw regelmatig met een afschrijftermijn van 40 jaar en bij bestaande bouw is vaak een afschrijftermijn van 25 jaar van toepassing. We zien bij andere (gemeentelijke) organisaties een voorzichtige beweging in het oprekken van de afschrijftermijnen. Toekomstbestendig en circulair bouwen geven hier aanleiding toe. Het oprekken van deze termijnen biedt de kans op investeringsruimte.
- Het vervangen van verouderde volumes voor efficiënte nieuwbouw zorgt voor een afname van de onderhoudskosten op lange termijn. Voor de te handhaven gebouwdelen blijft voor het exterieur het huidige onderhoudsregime van toepassing. Voor de inbouw dalen de kosten. Het toevoegen van bijvoorbeeld koeling zal leiden tot een verhoging van de onderhoudskosten. Een verdieping in de volgende fase is nodig.
- Naar verwachting zijn de gebruikskosten (water/gas/elektra) in de nieuwe situatie tussen de € 15 en € 20 per m2 bvo (excl. btw). Vooral voor energie zal dat in de huidige situatie hoger zijn. Vanzelfsprekend is de energiereductie hoger bij de scenario's B, C en D.
- Een te hanteren kengetal voor de belastingen en heffingen ligt tussen de € 9 en € 12 per m2 bvo (excl. btw).
- Voor overige zaken en diensten (zoals beveiliging en verzekering) is een verdieping op het gewenste niveau benodigd.
- Voor de schoonmaak van het gebouw valt te rekenen op circa € 22 per m2 bvo (excl. btw), sterk afhankelijk van het te volgen schoonmaakprogramma. Het verschil met de huidige kosten zal niet groot zijn.
- Eventuele beheerskosten zijn naar verwachting gelijk aan de huidige situatie.

BRINK