synarchis



Rapport

Toetsing renovatieplan gymzalen Strabrechtcollege

Gemeente Geldrop-Mierlo

25 januari 2024

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Projectomschrijving	3
1.2	Opdracht	3
1.3	Gebruikte stukken	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Quick scan (locatiebezoek)	4
2.1	Gebouwanalyse	4
2.2	Inspectieresultaten	5
3.	Beoordeling	9
3.1	Asbo	9
3.1.1	Renovatieplan	9
3.2	Silfo	9
3.2.1	Renovatieplan	10
3.3	Raming	12
3.3.1	Notitie	13
4.	Samenvatting en conclusie	15
4.1	Samenvatting	15
4.2	Conclusie	15
Bijlage 1	BDB Indexcijfermodel	16
Bijlage 2	Gedetailleerde stichtingskostenopzet Synarchis	17

1. Inleiding

1.1 Projectomschrijving

Een tweetal gymzalen, behorende bij het Strabrechtcollege te Geldrop zijn oud en buiten gebruik. Het schoolbestuur van het Strabrechtcollege, Silfo, heeft, bij de gemeente Geldrop-Mierlo een verzoek ingediend voor de (vervangende) nieuwbouw van de gymzalen ten behoeve van het Strabrechtcollege in Geldrop. De gemeenteraad heeft het verzoek tot (vervangende) nieuwbouw afgewezen. De gemeente heeft wel € 160.000 beschikbaar gesteld voor de toevoeging van twee kleedruimtes en het aansluiten van de accommodatie op de nuts voorzieningen. Volgens Silfo is het bedrag van € 160.000 niet toereikend voor de werkzaamheden. De gemeente heeft Silfo gevraagd om inzichtelijk te maken wat er benodigd is om de gymzalen weer te laten voldoen aan de richtlijnen. Door Silfo is een renovatie- en uitbreidingsplan opgesteld om een integrale sportfaciliteit voor bewegingsonderwijs te realiseren met inacht neming van de bestaande opstallen. Het renovatieplan bestaat uit een schetsontwerp en een stichtingskostenraming.

1.2 Opdracht

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft Synarchis gevraagd een second opinion uit te voeren op dit renovatieplan. Om een second opinion gestalte te geven worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Voorbereiding: bezoeken van de locatie en het inlezen van de beschikbare stukken.
- Beoordeling: inhoudelijk beoordelen van het renovatieplan en de raming van Silfo.
- Uitwerking: opstellen van een beknopte rapportage met onze bevindingen.

1.3 Gebruikte stukken

- Rapportage Staat van onderhoud en SO renovatie scenario Gymzalen Strabrecht College te Geldrop - KWK Huisvestingsregisseurs – 12-01-2021 Rapport_20-1037.KWK_Strabrecht_NEN2767_Gymzalen__Geldrop_V2.0
- 20200402_SO sporthal strabrecht
- Bestaande plattegrond en oppervlaktes strabrecht gymzalen (002)
- Getekend raadsvoorstel gymlokalen Strabrecht College (1798499) (1.0) – 22-08-2023
- 2023 0918 Brief gemeenteraad inzake gymzalen SBC – 18-09-2023
- 12122023 Oplegnotitie gymzalen Strabrecht College
- Bijlage 1 - 193300 MAT001 20231201
- Bijlage 2 - Sportzalen Strabrecht College 12-12-2023
- Bijlage 3 - 20231211-Renovatie gymzalen Strabrecht College STIKO
- Bijlage 4 - CONCEPT Planning Renovatie gymzalen Strabrecht College 10112023
- Tekeningen
  - 2313-SO-001 situatie bestaand-20231214
  - 2313-SO-002 situatie nieuw-20231214
  - 2313-SO-101 plattegrond begane grond bestaand_sloop-20231214
  - 2313-SO-102 plattegrond begane grond nieuw-20231214
  - 2313-SO-201 gevels bestaand_sloop-20231214
  - 2313-SO-202 gevels nieuw-20231214
  - 2313-SO-401 isometrie bestaand-20231214

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt de bestaande situatie van de accommodatie in beeld gebracht.
In hoofdstuk 3 wordt inzicht geboden in de beoordeling van het renovatieplan en raming van de stukken die door Asbo[1] en Silfo zijn opgesteld.
In hoofdstuk 4 worden de samenvatting en conclusies weergegeven.

[1] In opdracht van Silfo heeft Asbo (adviseurs bouw en onderhoud) in 2021 de volgende rapportage opgesteld: Rapportage Staat van onderhoud En SO renovatie scenario Gymzalen Strabrecht College te Geldrop.

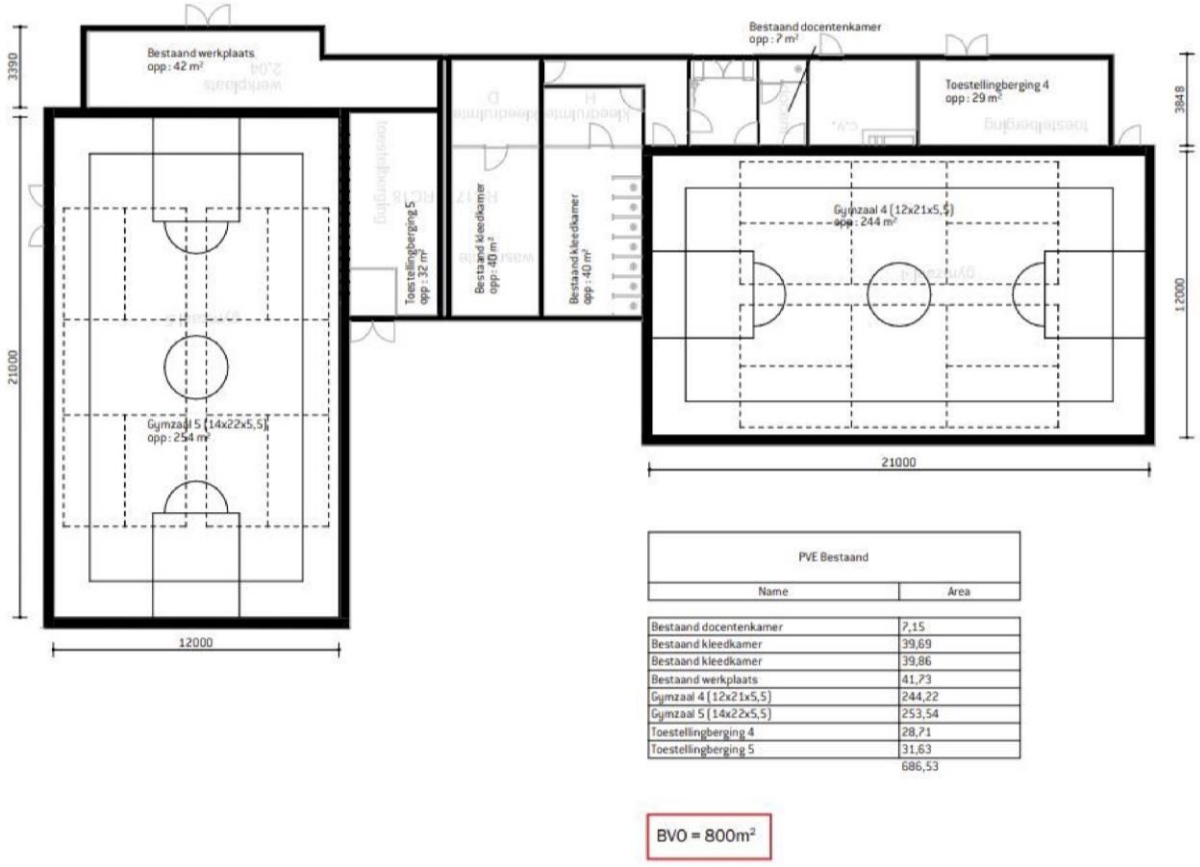
2. Quick scan (locatiebezoek)

2.1 Gebouwanalyse

Deze gebouwanalyse geeft een volledig beeld van de huidige staat van de gymzalen bij het Strabrecht College:

In 2023 is een schoolgebouw gerealiseerd ten behoeve van middelbaar onderwijs. De bedoelde gymzalen behoorden tot het oude complex, staan los van het (nieuwe) schoolgebouw en zijn niet geïntegreerd in de nieuwbouw. De gymzalen dateren uit het midden van de jaren ’70 van de vorige eeuw (circa 1975) en zijn sinds twee jaar buiten gebruik. Het gehele complex is gelegen aan de Grote Bos 2 te Geldrop. De gymzalen verschillen van afmeting, te weten: één gymzaal met een afmeting van 20,8 x 11,8m (gymzaal 4) en één gymzaal met de afmeting 14 x 22m (gymzaal 5). Beide gymzalen zijn voorzien van een toestellenbergruimte. Gymzaal 4 heeft daarnaast twee kleedkamers met wasruimte, docenten kleedruimten en een technische ruimte. Gymzaal 5 is niet voorzien van kleedruimtes en is niet (meer) voorzien van technische installaties (W en E installaties). Door de sloop van het aangrenzende gebouw is een deel van de buitengevel niet voorzien van spouw of isolatie. Radiatoren zijn nog in zaal 5 aanwezig maar zijn niet aangesloten op een warmte opwekking of distributie en kunnen niet meer bediend worden.

De totale omvang van de gymzalen met kleedkamers, technische ruimten en gangen is circa 800 m^2 bruto vloer oppervlak (BVO). Onderstaand een plattegrond van de huidige accommodatie.



PVE Bestaand

Name	Area
Bestaand docentenkamer	7,15
Bestaand kleedkamer	39,69
Bestaand kleedkamer	39,86
Bestaand werkplaats	41,73
Gymzaal 4 (12x21x5,5)	244,22
Gymzaal 5 (14x22x5,5)	253,54
Toestellingberging 4	28,71
Toestellingberging 5	31,63
	686,53

BVO = 800m²

Afbeelding 1: bestaande situatie

2.2 Inspectieresultaten

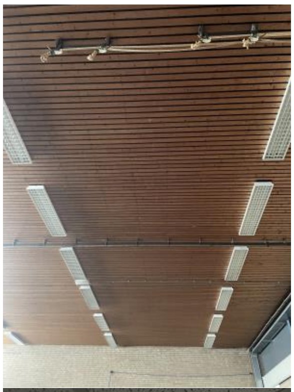
Op basis van de schouw hebben wij onderstaande opneming gedaan (inspectie resultaten)

NL-SFB	Omschrijving staat van onderhoud	Foto
10	Onderbouw / fundatie / begane grondvloer Er is niet bekend wat de fundatie van de gymzalen is. Omdat er geen kruipruimte aanwezig is en gebaseerd op de bouwstijlen uit het bouwjaar gaan we er van uit dat het een op zand gefundeerde vloer is, zonder isolatie.	
x1 21	Buitengevel Buitenwanden De buitenwanden bestaan uit gevelmetselwerk.	
31	Buitenwandopeningen De buitenkozijnen van de gymzalen zijn van hout. Deze zijn voorzien van dubbel glas.	
41	Buitenwandafwerkingen De buitenwanden zijn schoon metselwerk met een platvolvoeg.	
x2 22	Binnenwanden Binnenblad De binnenwanden bestaan uit massieve schoonwerk betonstenen binnenwanden.	
32	Binnenwandopeningen De binnendeuren zijn niet massief en hebben geen valdorpels.	
42	Binnenwandafwerkingen De binnenwanden bestaan uit schoon metselwerk. In de kleedruimten en toiletten is tegelwerk aangebracht.	
x3 43	Vloeren Vloerafwerkingen algemeen De vloerafwerking van de kleedruimten bestaat uit tegelwerk vloerafwerking.	
	De vloerafwerking van de gymzaal verkeert in redelijke staat.	

X5 Plafonds

45 Plafondafwerkingen

In de gymzalen is een houten latten plafond aanwezig, voorzien van firet doek ten behoeve van de akoestiek (beperken nagalmtijd).



In de kleedruimten is een systeemplafond aangebracht met akoestische minerale vezel plafondplaten.



X7 Dak

27 Dakbeschot

Het is niet bekend of het dak van de gymzalen zijn geïsoleerd. Verwachte Rc waarde is 1,3 m²k/W (aanname op basis van bouwjaar).



Dakafwerkingen

47 Het dak is afgewerkt met PVC en bitumen dakbedekking.

51 Warmte opwekkingsinstallatie

Er zijn twee CV ketels aanwezig in cascade welke gymzaal 4 van verwarming voorzien. Dit zijn twee Remeha Quinta 65 ketels. Deze verwarmen de boiler van het tapwater van de douches en de luchtbehandelingskast.

De warmteopwekking en de gasleiding zijn keuringsplichtig (SCIOS certificaten indien warmteopwekking > 100 kW): er ligt geen geldige keuring meer op de installaties.



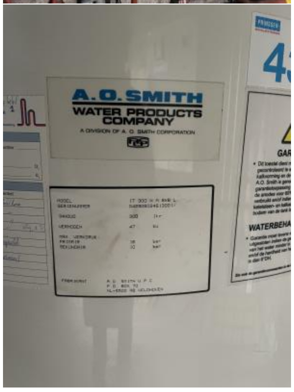
53 De douches hebben een indirecte gasgestookte 300L boiler, die de kleedruimten van warm tapwater voorziet

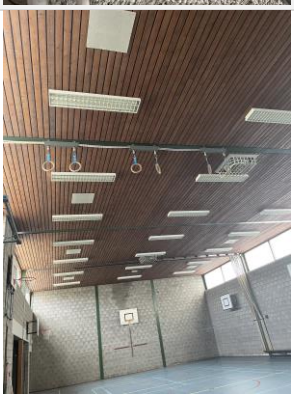
56

Waterleidingnet

De ruimten worden tevens verwarmd door middel van plaatradiatoren, voorzien van thermostaatknop.

Hierbij valt op dat de leidingen keurig zijn geïsoleerd met isogenenpack, maar helaas zijn de appendages niet mee geïsoleerd.



57	<u>Luchtbehandelingsinstallatie</u> Er is één luchtbehandelingsinstallatie (bouwjaar 2008) aanwezig voor gymzaal 4, in de vorm van mechanische ventilatie met warmteterugwinning en een afzuigunit op het dak. De kleedkamers hebben een afzuigunit op het dak, zonder warmteterugwinning.	 
58	<u>Klimaatregelinstallatie</u> Er is geen GBS aanwezig.	
61	<u>Centrale elektrotechnische installatie</u> Er is een groepenkast aanwezig. In de leraar kleedruimte van gymzaal 4 is een lichtgroepenkast aanwezig	
63	<u>Verlichtingsinstallatie</u> In de gymzalen is TL verlichting aangebracht aan het plafond. In de kleedruimten en diverse nevenruimten zijn TL inlegpanels gebruikt. In de toiletruimten en de gangen zijn PL spots toegepast.	

74	Vaste sanitaire voorzieningen De toiletruimten zijn voorzien van tegelwerk, het sanitair betreft hangende toiletten. Er zijn in totaal 16 douchepunten in de kleedruimtes aanwezig.	

3. Beoordeling

Ter beoordeling zijn de rapporten van Asbo (2021) en Silfo (2023) ter beschikking gesteld. Beide rapporten worden separaat van elkaar beoordeeld. Als eerste zal het renovatieplan van Asbo worden beoordeeld gevolgd door het renovatieplan van Silfo. In paragraaf 3.3 worden de ramingen van Asbo en Silfo naast elkaar gelegd.

3.1 Asbo

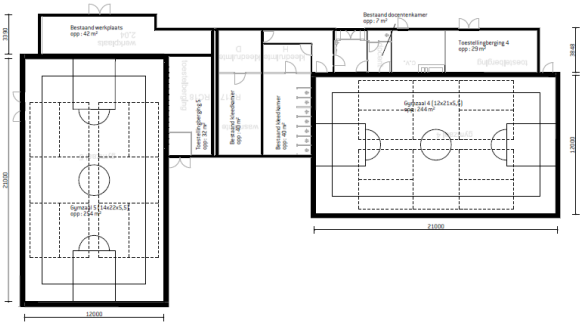
Door Asbo is in opdracht van Silfo een onderzoek uitgevoerd naar de staat van de gymzalen. Het rapport dateert uit 2021 en is uitgegaan van minimale herstelwerkzaamheden en een kleine renovatie om te voldoen aan de eisen van de KVLO (Koninklijke Vereniging voor lichamelijke Opvoeding) met instandhouding van 10 jaar.

3.1.1 Renovatieplan

Het renovatieplan van Asbo uit 2021 is volgens ons achterhaald en niet volledig. De accommodatie is de afgelopen twee jaar niet onderhouden wat negatieve gevolgen heeft voor de installaties en bouwkundige staat van de accommodatie. Keuringen zijn niet meer gedaan of niet meer actueel en daarnaast zijn wet- en regelgeving gewijzigd waardoor de voorgeschreven installaties niet meer voldoen aan de huidige eisen (o.a. op het gebied van duurzaamheid). In het plan van Asbo zijn geen duurzaamheidsmaatregelen meegenomen (waaronder de maatregelen als door de Rijksoverheid bepaald in de ‘Energiebesparingsplicht’) . Voorgaande is van invloed op het investeringsbedrag en het maken van een vergelijk met het renovatieplan van Silfo.

Ruimtelijke indeling

In afbeelding 3 is de voorgestelde en begrote aanbouw in rood omkaderd. In deze aanbouw zijn de extra kleedruimtes opgenomen en toiletten om te voldoen aan de KVLO-eisen. Het is niet op te maken uit de stukken of de gymzalen ook worden vergroot worden, zodat deze ook voldoen aan de eisen van de KVLO (op dit moment voldoen ze niet aan de KVLO-eisen). Onderstaande een tekening van de bestaande- en nieuwe situatie opgesteld door Asbo aan de hand van minimale eisen en verbeteringen.



Afbeelding 2: Bestaande situatie



Afbeelding 3: Nieuwe situatie

3.2 Silfo

De stukken die zijn ontvangen van Silfo bestaan uit een oplegnotitie met verschillende bijlagen. In de betreffende bijlagen van Silfo zijn de kosten gespecificeerd, is een materiaal staat en een planning opgenomen en verschillende tekeningen weergegeven.

Om de levensduur van het gebouw te kunnen verlengen met minimaal 20 jaar is een uitgebreide renovatie noodzakelijk. Hierbij dienen de volgende onderdelen te worden aangebracht, hersteld of vervangen:

- Werktuigbouwkundige- en elektrotechnische installaties (compleet);
- Hemelwaterafvoeren;

- Afwerkingen van wanden, vloeren (inclusief sportvloeren) en plafond;
- Sanitair;
- Vaste sportinventaris;
- Gevel afwerkingen zoals dakranden;
- Dakbedekking;
- Kozijnen, puien en beglazing.

Naast deze werkzaamheden aan de bestaande onderdelen zal de isolatie van de gevels en daken dienen te worden verbeterd. Tevens kunnen bij een renovatie kleine functionele verbeteringen worden doorgevoerd. Indien de gymaccommodatie moet voldoen aan de huidige normen van de KVLO is een renovatie, zoals opgesteld door Silfo, noodzakelijk. Op grond van het geconstateerde in hoofdstuk 2 en bovengenoemde zijn wij het eens met het renovatieplan en de raming zoals opgesteld door Silfo.

3.2.1 Renovatieplan

De Oplegnotitie gymzalen Strabrecht College van Silfo geeft voor de renovatie een aantal belangrijke randvoorwaarden. Onderstaand is een samenvatting gegeven, waarbij onze mening (second opinion) is weergegeven.:

Ruimtelijke indeling

Onderstaande een tekening van de bestaande- en nieuwe situatie (volgens plan Silfo).



Afbeelding 4: Bestaande situatie



Afbeelding 5: Nieuwe situatie

Gymzalen

Belangrijk om te vermelden is dat gymzaal 4 niet voldoet aan de normen van de KVLO. De afmeting van gymzaal 4 is 11,8 x 20,8 meter. De KVLO gaat uit van een minimale afmeting voor een gymnastieklokaal (A.1) van 14 x 22 meter en een geadviseerde afmeting van 14 x 26 meter. Het is een begrijpelijke keuze van Silfo om gymzaal 4 te vergroten naar 14 x 22 meter. Hierdoor voldoen beide gymzalen aan de minimale eis van de KVLO.

Toestellenberging

In de nieuwe accommodatie is 116 m² opgenomen voor de toestellenbergruimte. Wanneer er wordt gekeken naar de normen vanuit de KVLO is 110 m² benodigd (zie onderstaande afbeelding, regel A: 2 x 20 m² + 2 x 35 m²). Wanneer er in de nieuwe gymzalen ook gymnastiek wordt beoefend dan zal er in totaal nog 40m² (2 x 20 m²) extra benodigd zijn (totaal dan 150 m²). 116m², zoals gesteld door Silfo is een goed uitgangspunt voor het totaal aan sporttoesellenbergruimtes van de twee gymzalen.

Categorie		Inhoud wedstrijdruimte [m³]	Basis opp. toestellenberging [m²]	Extra opp. per onderwijsdeel [m²]	Extra opp. voo gymnastiek [n
A	Gymnastieklokaal/ sportzaal	≤ 1.700	≥ 20	≥ 35	≥ 20
B	Sportzaal	1.701-6.300	≥ 40	≥ 35	≥ 20
C	Sporthal	6.301-10.400	≥ 60	≥ 35	≥ 20
D	Sporthal	10.401-29000	≥ 80	≥ 35	≥ 20
E	Overig	≥ 29.001	≥ 100	≥ 35	≥ 20

N.B. Bovenstaande normen zijn minimale normen. Per specifieke situatie dient te worden bepaald of er in het kader van multifunctioneel gebruik eventueel extra m² berging nodig is.

Afbeelding 4: benodigde netto vloeroppervlak volgens KVLO (bron: Handboek huisvesting bewegingsonderwijs)

Kleed- wasruimten

Naast de afmeting van de zaal en berging voldoen ook de huidige kleed- wasruimten niet aan de normering van de KVLO. In de huidige accommodatie zijn twee kleed- wasruimten aanwezig. De KVLO gaat uit van twee kleed- wasruimten per zaal-/haldeel. Voor de nieuwe accommodatie dienen er dus twee nieuwe kleed- wasruimten te worden gerealiseerd.

Kleed- wasruimten docenten/MIVA

Door Silfo is een mooie combinatie gemaakt voor een kleed-/wasruimten docenten en t.b.v. minder validen (MIVA). In de huidige situatie is er één kleed-/wasruimten docenten aanwezig en geen MIVA voorzieningen. Wanneer er (een) docentenruimte(s) en een MIVA-voorziening aanwezig is in de accommodatie, voldoet deze aan de richtlijnen van de KVLO.

Technische voorzieningen

De accommodatie is niet meer aangesloten op de nuts voorzieningen (elektriciteit, gas, water).

Bij gymzaal 5 zijn tijdens de sloop van het aangrenzende gebouw ook de installaties ten behoeve van de zaal verwijderd. Om deze zaal weer operationeel te maken zal deze moeten worden aangesloten op elektra, water en afvoervoorzieningen. Aansluiting op het (aard)gasnet is niet meer mogelijk. Mogelijk kunnen de bestaande aansluitingen van gymzaal 4 gebruikt worden om het gerenoveerde/uitgebreide gebouw (als zijnde één gebouw) te voeden. Wellicht dienen aansluit- en/of contractcapaciteiten vergroot te worden. De installaties van gymzaal 4 zijn voor een groot deel dermate verouderd, dat vervanging noodzakelijk is.

Voor de warmtevoorziening van de accommodatie wordt een aansluiting op de duurzame WKO van de school gerealiseerd. De aansluiting op de bestaande WKO is een logische oplossing. Daarnaast zorgt dit ervoor dat de accommodatie gasloos wordt wat positief bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050 van de overheid én de elektriciteitsaansluiting (aansluit- en/of contractcapaciteit) wellicht niet vergroot hoeft te worden.

Duurzaamheid

Isolatiewaardes

De verwachte isolatiewaardes (R_c waardes) voor de huidige daken en gevels zijn (maximaal) 1,3 m²K/W (aanname op basis van bouwjaar). Silfo geeft aan de daken en gevels te vervangen en extra isolatie aan te brengen om te voldoen aan de huidige normen. Daardoor wordt de thermische isolatiewaarde van vloeren, gevels, gevelopeningen en daken sterk verbeterd. Dit is een logische toepassing wat zorgt voor een beter sport-/leefklimaat.

Warmte terugwinning

De huidige installatie is niet voorzien van een gebalanceerd ventilatie systeem met warmteterugwinning. Om de ventilatie te verbeteren wordt het gebouw voorzien van een centraal luchtbehandelingssysteem met warmteterugwinning. Door toepassen van luchtbehandelingskast uitgevoerd met een WTW is het mogelijk om de uitgaande lucht te hergebruiken. Dit zal voor een behoorlijke besparing zorgen op het energieverbruik.

Eigentijds bewegingsonderwijs

In de stukken van Silfo worden de vaste en losse sportinventaris buiten beschouwing gelaten. Wij zijn van mening dat de sportinventaris meegenomen moet worden in de plannen: de bestaande sportinventaris is verouderd, deels verwijderd (incompleet) en niet meer gekeurd. Dit heeft een behoorlijk effect op de investeringskosten (eerste inrichting KVLO).

3.3 Raming

Als we er van uitgaan dat het advies van Asbo compleet is (waar wij onze bedenkingen bij hebben, zie 3.1.1) dan kunnen wij de bouwkosten indexeren aan de hand van Bouwkostendata (BDB) indexcijfermodel. De investeringskosten vanuit het rapport van Asbo zijn opgenomen in de tabel op de volgende pagina. De investeringskosten bestaan uit bouwkundige werkzaamheden met de daarbij behorende indirecte kosten. Leges-, voorbereidings- en begeleidingskosten zijn hierin niet opgenomen. De opgenomen prijzen zijn gebaseerd op prijspeil januari 2021. De prijzen (algemeen) en de bouwprijzen in het bijzonder zijn sinds die tijd enorm gestegen. Via BDB hebben wij de indexcijfers opgevraagd. In bijlage 1 zijn deze weergegeven voor peildatum januari 2024.
Ook de stichtingskosten opgegeven door Silfo zijn weergegeven in onderstaande tabel. Wij hebben voor hetzelfde plan de stichtingskosten geraamd, welke in de kolom rechts zijn weergegeven zodat een vergelijk zichtbaar is.
De stichtingskostenopzet van Synarchis is berekend aan de hand van kengetallen, uitgaande van renovatie met een basis afwerking.

De investeringskostenopzet is onderverdeeld in enkele hoofdgroepen, onderstaande tabel geeft de verdeling weer (zie bijlage 2 voor een gedetailleerde stichtingskostenopzet van Synarchis):

RENOVATIE GYMZALEN STRABRECHT COLLEGE
Alle prijzen zijn excl. BTW

	Asbo	Silfo	Synarchis
01 Bouwkosten	€ 810.830	€ 2.360.000	€ 2.359.222
05 Advies		€ 275.300	€ 403.357
07 onvoorzien		€ 263.530	€ 414.387
Indexering 19%	€ 154.058		
TOTAAL	€ 964.887	€ 2.898.830	€ 3.176.966
BTW 21%	€ 202.626	€ 608.754	€ 667.163
TOTAAL	€ 1.167.514	€ 3.507.584	€ 3.844.129

Tabel 1: Overzicht investeringskosten renovatie gymzalen Strabrecht College

01 Bouwkosten

Sloop

De sloopkosten zijn geraamd op basis van bruto vloeroppervlakte (BVO, in m²).

Bouwkundig

Onder de bouwkosten worden verstaan alle bouwkundige kosten om het project te realiseren.
Uitgangspunt bij de hierboven genoemde uitwerking is de realisatie van een duurzaam gebouw die voldoet aan de eisen van de KVLO.

Installaties

Onder de installatietechnische werkzaamheden vallen de volgende onderdelen:

- Werktuigbouwkundige –installaties:
  - Sanitaire installaties;
  - Brandbestrijding;
  - Klimaatinstallaties, incl. aanpassen WKO verdeler
- E-installaties
- Reservering t.b.v. duurzaamheidsmaatregelen (PV-panelen)

Vaste inrichting
Aangezien de vaste sporttechnische inrichting is gedateerd en niet volledig, is hiervoor een post opgenomen.

Terreinvoorzieningen
Er is geen bestrating rond en naar de accommodatie, hierdoor is er geen fatsoenlijke toegang vanaf de school naar de accommodatie. Daarnaast is het raadzaam bestrating rond de accommodatie op te nemen in verband met onderhoudswerkzaamheden.

Indirecte bouwkosten
De indirecte bouwkosten zijn het totaal van eenmalige kosten, tijdsgebonden kosten, algemene kosten bouwbedrijf en winst en risico's.

05 Advies
Ontwerpkosten
Onder ontwerpkosten vallen de honoraria voor de architect, constructeur, adviseur installaties, adviseur akoestiek en bouwfysica, etc.

Projectbegeleiding
Onder deze kosten worden de externe begeleidingskosten verstaan. Dit betreft de kosten voor het begeleiden van de voorbereiding, aanbesteding, ontwerp en realisatie. De interne uren van de gemeente zijn hierin niet meegenomen.

Leges
De legeskosten zijn nodig voor het verkrijgen van een Omgevingsvergunning.

07 Onvoorzien
Post onvoorzien voor bouw- en advieskosten bedraagt 15%.

3.3.1 Notitie

Asbo
In de kostenraming van Asbo zijn alleen bouwkundige kosten opgenomen. Kosten voor (onder andere) advieskosten/bijkomende kosten zijn hierin niet opgenomen.

De bouwkosten zoals weergegeven in tabel 1 zijn als volgt opgebouwd.

Kostenraming herstelwerkzaamheden	€ 72.351,54
Kostenraming renovatie scenario B	€ 738.478,18
Totaal excl. BTW	€ 810.829,72

Zoals eerder vermeld, is de kostenraming niet volledig en door achterstallig onderhoud van de accommodatie niet meer up to date. Daarnaast zijn (niet limitatief) terreinwerkzaamheden, vaste sporttechnische inrichting (inclusief constructieve voorzieningen) en advieskosten/bijkomende kosten niet opgenomen.

Silfo
Onderstaande zijn de verschillen in de ramingen tussen Silfo en Synarchis weergegeven. Daarnaast een aantal opmerkingen waar rekening mee gehouden moet worden wanneer ingestemd wordt met de raming van Silfo.

Bouwkosten
- Aansluitkosten voor de nuts voorzieningen zijn opgenomen in raming Synarchis.
- De vaste sporttechnische inrichting, inclusief constructieve voorzieningen zijn opgenomen in raming Synarchis.

- Wanneer gymzaal 4 uitgebreid wordt, dient de straat, aan de lange zijde van de zaal, verlegd te worden. Kosten hiervoor zijn niet opgenomen. Of het mogelijk is de weg te verplaatsen dient verder onderzocht te worden in verband met de beschikbare ruimte.

Advieskosten/bijkomende kosten

De advieskosten in de raming van Synarchis vallen hoger uit doordat er in de raming van Silfo geen kosten zijn opgenomen voor Installatietechnisch + bouwfysisch advies en legeskosten.

Onvoorzien

Aangezien de accommodatie grotendeels zal worden gerenoveerd en gelet op het bouwjaar verhogen wij de post onvoorzien naar 15%. Dit in verband met een grotere kans op verborgen verbreken en de mogelijke aanwezigheid van bijvoorbeeld asbest en Chroom 5 in het pand.

4. Samenvatting en conclusie

4.1 Samenvatting

Het renovatieplan van Asbo uit 2021 is achterhaald en volgens ons niet volledig. Het bedrag van € 964.887 na indexatie excl. BTW zal niet toereikend zijn om de accommodatie te herstellen én te voldoen aan de eisen van deze tijd.

We kunnen stellen dat het renovatieplan en de raming van Silfo een redelijk beeld geeft van de huidige toestand van de accommodatie, de benodigde aanpassingen en duurzaamheidsmaatregelen. De begroting (investeringssom € 2.898.830 excl. BTW) is reëel tegen het prijspeil van december 2023.

4.2 Conclusie

Het renovatieplan opgesteld door Asbo is niet representatief voor de huidige staat en de benodigde werkzaamheden voor de accommodatie. Het plan met de voorgestelde toepassingen is niet meer van deze tijd waardoor een vergelijk met het rapport van Silfo niet representatief is.

Wanneer de gymaccommodatie moet voldoen aan de gestelde eisen vanuit de KVLO en wet- en regelgeving van maatschappelijke gebouwen is het renovatieplan van Silfo toereikend. Zoals aangegeven in de samenvatting is de raming van Silfo legitiem maar zijn niet alle kosten hierin opgenomen. Denk aan aansluitkosten voor de nuts voorzieningen, de vaste sporttechnische inrichting en de extra advies-/bijkomende kosten.

Zoals reeds vermeld is door de gemeente € 160.000 beschikbaar gesteld voor de toevoeging van twee kleedlokalen en het aansluiten van de accommodatie op de nuts voorzieningen. Dit bedrag is echter niet toereikend voor de toevoeging van twee kleedlokalen en het aansluiten van de accommodatie op de nuts voorzieningen. Wanneer de gemeente kiest voor alleen het toevoegen van de kleedruimtes en aansluiting op de nuts voorzieningen dient onderzocht te worden wat de kosten hiervoor zijn.

Wanneer de Gemeenteraad kiest voor renovatie van de gymaccommodatie. Is het renovatieplan of het nieuwbouwplan van Silfo een goed uitgangspunt om een toekomstbestendige en duurzame accommodatie te realiseren.

Bijlage 1 BDB Indexcijfermodel

BDB Indexcijfermodel

versie 04-2021

ALGEMENE INFORMATIE

BDB Klant		**Projectgegevens**		**Nederlands**
Klantnaam	Synarchis	Projectnaam	Gymzalen Strabrechtcollege Geldrop	
Contactpersoon	Erik Collart	Projectnummer		
Klantnummer	875			
Abonnement	BDB Maandcijfers, BDB Prognosecijfers, BDB Marktindicator & BDB Trends			

DATA

Basisjaar index	Januari 2021
Referentieproject	Utiliteitsbouw Nieuwbouw
Printdatum	2024-01-12

INDEXCIJFERS

			Totaal arbeid		Totaal materiaal		Totaal aanneemsom excl btw		Totaal aanneemsom incl btw	
			cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%	cijfers	%
STRUCTUREEL | Maandcijfers & Prognosecijfers										
Peildatum 1	January 2021		100,00		100,00		100,00		100,00	
Peildatum 2	January 2024	*voorlopig*	112,6	12,6%	123,4	23,4%	119,0	19,0%	119,0	19,0%
Peildatum 3										
CONJUNCTUREEL | Marktindicator & Trends										
Peildatum 1	January 2021								2,7%	
Peildatum 2	January 2024	*voorlopig*							-3,6%	
Peildatum 3									geen data	
STRUCTUREEL & CONJUNCTUREEL										
Peildatum 1	January 2021						102,7		102,7	
Peildatum 2	January 2024	*voorlopig*					114,7	11,7%	114,7	11,7%
Peildatum 3										

Bron: BDB
Contact: +31 (0)88 426 16 00 of info@bdb.nl

Alle intellectuele eigendomsrechten en alle databankrechten op alle door BDB uitgegeven dienstverlening berust bij BDB en/of haar licentiegevers. Niets uit deze dienstverlening mag zonder uitdrukkelijke, voorafgaande, schriftelijke toestemming van BDB worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt. Daarnaast kunnen aan de in deze publicatie vermelde gegevens geen rechten worden ontleend.

Bijlage 2 Gedetailleerde stichtingskostenopzet Synarchis

STIKO
prijspeil: December 2023
versie 0.1 concept

1000	**GRONDKOSTEN**							**Opmerkingen**
	Sloopkosten	806 m²	€	55,00	€	44.830		incl. Leges
	TOTAAL GRONDKOSTEN				**€**	**44.830**		
1100	**BOUWKUNDIGE**					Investering		**opmerkingen**
	Constructieve onderbouw	TBB	€	207,00	€	228.478		
	Constructieve bovenbouw	BVO	€	235,00	€	277.347		
	Afbouw gevel	BGT	€	346,00	€	305.172		
	Afbouw daken en plafonds	BDT	€	138,00	€	121.716		
	Inbouw (excl. gebruiker)	BVO	€	95,00	€	112.119		
	Afwerkingen	BVO	€	176,00	€	207.715		
	Overige bouwk.	BVO	€	10,00	€	11.802		
	TOTAAL BOUWKUNDIGE WERKEN / BVO				**€**	**1.264.350**		
1150	**INSTALLATIES**							**Opmerkingen**
	W-installaties	BVO	€	132,00	€	155.786		
	Klimaatinstallaties	BVO	€	116,00	€	136.903		Incl aanpassen WKO verdeler
	E-installaties	BVO	€	92,00	€	108.578		
	Reservering ENG, duurzaamheidsmaatregelen	BVO	**€**	125,00	€	147.525		
	TOTAAL INSTALLATIES / BVO				**€**	**548.793**		
1190	**VASTE INRICHTING**							**Opmerkingen**
	Vaste inrichting	BVO		€ 96,00	€	113.299		aanname sporttechnische inrichting
	TOTAAL VASTE INRICHTING / BVO				**€**	**113.299**		
1300	**TERREINVOORZIENINGEN**							**Opmerkingen**
				€ 40.000,00	**€**	**40.000**		Straatwerk aanpassen
	TOTAAL TERREINVOORZIENINGEN / BVO							
1400	**INDIRECTE BOUWKOSTEN**							**Opmerkingen**
	Directe bouwkosten / BVO				**€**	2.011.272		
	Totaal indirecte	17,30%			€	347.950		excl. leges en honoraria architect en
	TOTAAL BOUWKOSTEN (EXCL. BTW) / BVO				**€**	2.359.222		excl. BTW
1400	**BIJKOMENDE**							**Opmerkingen**
	Honoraria en verschc	6,70%			€	158.068		
	Ontwikkelingskosten	5%			€	117.961		
	Leges	2,04%			€	44.756		
	Heffingen en aansluitkosten	1,20%			€	28.311		
	Risicoverrekening	2,30%			€	54.262		
					€	403.357		
2000	**ONVOORZIENE**							
	Onvoorzien kosten			15%	€	414.387		
					€	414.387		
	TOTAAL				**€**	**3.176.966**		excl. BTW
	BTW 21%				€	667.163		
	TOTAAL				€	3.844.129		incl. BTW

synarchis



beleidsontwikkeling & marketing



beheer & exploitatie



huisvesting & programmamanagement



aanbesteden & projectmanagement

Kade 52 • 3371 EP Hardinxveld-Giessendam ❖ 0184 616 544 ❖ info@synarchis.nl **www.synarchis.nl**