

Project : Zwembad Buitenpost
Betreft : notitie beoordeling stichtingskosten.v.2.def
Datum : 12 januari 2018
Samensteller: M. Beishuizen

NOTITIE

De gemeente Achtkarspelen onderzoekt de mogelijkheid om te komen tot vervangende nieuwbouw van de bestaande zwembadvoorziening in Buitenpost. Als onderdeel daarvan is er de behoefte om zicht te krijgen op de stichtingskosten de gemoeid zijn met deze vervangende nieuwbouw.

De totale stichtingskosten worden bepaald door de volgende aspecten:

1. Direct aan de bouw verbonden kosten;
2. Afboeking van bestaande verplichtingen;
3. Dekking van eventuele tekorten voortvloeiend uit de beoogde wijziging van de eigendomsstructuur.

Onderhavige notitie gaat alleen in op direct aan de bouw verbonden kosten.

De gemeente heeft op basis van de brede ervaring van de betreffende adviseur de AnteaGroup (Antea) gevraagd een haalbaarheidsstudie te doen naar de realisatie van het zwembad. Dit onderzoek is opgeleverd (21 september 2017, projectnummer 418625).

Als onderdeel van deze haalbaarheidsstudie is per variant een investeringsraming samengesteld. Voor variant "3" (25x16 m, 1,8m waterdiepte, optionele waterdiepte van 2,0 m te onderzoeken) is door de gemeente Achtkarspelen een toets gevraagd op de door de Antea beschreven investeringsraming. Deze notitie geeft de uitkomsten van deze toets.

NB: Bij deze toets is bouw op de beoogde locatie naast het bestaande zwembad De Kupe, aan de Kuipersweg uitgangspunt.

Herijking ruimtebehoefte

De haalbaarheidsstudie van Antea is uitgevoerd op basis van ervaringscijfers die Antea heeft uit eigen projecten. Het zwembadconcept zoals dit beoogd is door de gemeente Achtkarspelen betreft het "2521gewoonzwemmen" (verder: "2521") zoals dit door de KNZB wordt gepromoot. Het zwembadconcept van 2521 is gebaseerd op zowel een efficiënte zwembadtechniek als een efficiënte plattegrond in een "bovengrondse" zwembadopstelling. Er zit een discrepantie tussen de uitgangspunten die Antea heeft uitgevoerd en het concept 2521. Dit is door Antea per E-mail d.d 9 januari 2018 bevestigd, in dit bericht geeft Antea aan niet te beschikken over de onderliggende m2 en m3 behorende bij het zwembadconcept 2521. Om deze reden is nogmaals gekeken in de ruimtebehoefte (m2) voor variant 3. Dit leidt tot onderstaand overzicht.

		variant 3 Antea	Zwembad 2521
		25 x 16 m	25 x 16 m
1	entree/a l gemeen	97	97
2	kantoor/verg. ruimte	90	90
3	personeel	73	73
4	horeca	164	164
5	zwemzaal + berging	810	736
6	kleedruimten	380	161
7	technische ruimten	229	336
	totaal bvo (m2)	1.843	1.657
	totaal (m3)	6.939	6.272

Uitgangspunten bij het gewijzigde overzicht:

1. Zwembad 25 x 16 m;
2. Open kleedzone op vloerniveau zwembad van 7 x 23 m (incl. kleedruimten, lockers e.a.);
3. Rondloop rondom het zwembad van 3,5 m incl. constructieruimte;
4. Bruto maat zaal: 39 x 23 m1;
5. Vrije hoogte boven het water van 4,5 m conform KNZB-eis waterpolo;
6. Entree op begane grond incl. ruimte kantoor/personeel/horeca;
7. Techniekruimte deels rondom het bad op begane grond;
8. Totale "footprint" van het zwembad ca 39 x 25 m (mogelijk ter plaatse van entree/horeca met beperkte uitbouw op begane grond).

Onderstaande foto geeft in indruk van de zwemzaal inclusief de rondloop en open kleedzone



Referentiebeeld zwemzaal 25 x 16 m conform concept gewoonzwemmen2521 in Culemborg.

Beoordeling Stichtingskostenoverzicht Antea

Op 13 december 2018 heeft Antea haar haalbaarheidsstudie toegelicht in een gesprek. Dit heeft geleid tot een nadere onderbouwing van de begroting van Antea d.d. 9 januari 2018, waarin wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Bezoekersaantallen (exploitatie, geeft geen relevante wijzigingen op de haalbaarheidsstudie);
- Sloopkosten (opmerkingen zijn verwerkt in geactualiseerde opstelling stichtingskosten);
- Verdere onderbouwing gebruik restwarmte Essentra (geeft geen relevante wijziging op de haalbaarheidsstudie);
- Kosten Infra (onderbouwing leidt tot aanvullend opgenomen kosten voor infra);
- Aansluitkosten (geen wijziging);
- Kosten vaste inrichting (geen wijziging);
- Kosten Zoutelektrolyse (opgenomen als onderdeel maatregelen externe veiligheid);
- Indexering (opgenomen met afwijking van advies Antea).

De nadere onderbouwing van Antea gaat niet in op de volgende aspecten:

- Kosten externe veiligheid;
- Kosten aanpassing openbare ruimte en ontsluiting eigen terrein;
- Bestemmingsplankosten;
- Verschillen tussen de uitgangspunten van Antea en het zwembadconcept 2521.

Onderhavig wordt achtereenvolgens op deze (en andere) aspecten ingegaan. Uiteindelijk resulteert dit in een bijgestelde raming. Deze is bijgevoegd als bijlage.

Kosten externe veiligheid

De beoogde bouwlocatie ligt in de direct nabijheid van het LPG station aan de Kuipersweg 74a. Dit houdt in, dat in het ontwerp en in de oriëntatie van het gebouw rekening moet worden gehouden met

deze situatie. Dit beperkt de ontwerpvrijheid van de architect, maar er zullen ook concreet een aantal voorzieningen moeten worden getroffen:

1. Voorkoming van stapeling van risico door beperking van opslag gevaarlijke stoffen (chloor) in het gebouw
2. Mogelijk gebruik van bijzondere (gevel-)constructies als het gaat om brandveiligheid.

Antea heeft voorgesteld in de haalbaarheidsstudie voorgesteld om zoutelektrolyse toe te passen in plaats van de klassieke waterhandeling met chloor. Naast een kwalitatieve verbetering van het gebruik van het zwembad leidt tot een sterke afname van de opslag van chloor in/nabij het zwembad. De kosten voor deze maatregel zit in de basisraming.

Voor de bouwkundige maatregelen moet worden gedacht aan het toepassen van materialen in brandklasse A1 voor de buitengevel. Dit houdt in, dat "goedkope" oplossingen met sandwichpanelen niet bruikbaar zijn en uitgeweken wordt naar een alternatieve gevelopbouw (bijvoorbeeld houtskeletbouw in combinatie met steenwolisolatie). De noodzaak tot deze maatregel zal afhankelijk zijn van de definitieve bouwlocatie van het zwembad in relatie tot de aanwezigheid van het vulpunt voor LPG. Voor deze maatregel is in de raming een budget van €125.000 opgenomen.

Kosten aanpassing openbare ruimte en ontsluiting op eigen terrein.

Antea geeft in haar onderbouwing, aan, dat zij gerekend hebben met de herinrichting van het bestaande terrein. Hierbij is geen rekening gehouden met het verbeteren c.q. veranderen van de aansluiting van in/uitritten voor snel en langzaamverkeer op de Kuipersweg/Bernardlaan. Ook is onvoldoende rekening gehouden met het opnieuw aanleggen van de ontsluiting op het terrein (de raming van Antea beperkt zich tot de parkeerplaatsen en de beplanting. In de raming is voor de aanpassing van de ontsluiting op en buiten het terrein van het zwembad een aanvullende post opgenomen van €100.000. Dit is niet toereikend, als een (gedeeltelijke) herinrichting van de Kuipersweg benodigd is voor aansluiting van het terrein. Gedeeltelijke herinrichting van de Kuipersweg wordt op dit moment niet verwacht.

Kosten procedures/bestemmingsplan

De investeringsraming is in deze fase geen rekening gehouden met de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van het bestemmingsplan. Ook is geen rekening gehouden met planschade. Op in de bijgestelde raming zijn de kosten voor de ruimtelijke procedure opgenomen. Planschade is als PM-post (Pro Memorie) opgenomen. Het is niet gebruikelijk deze in ramingen op te nemen, tenzij er een grote waarschijnlijkheid is dat deze schade optreedt.

Verschillen tussen uitgangspunten Antea en het zwembadconcept 2521.

Zoals beschreven is de raming van Antea gebaseerd op een gebouw wat in totaliteit substantieel groter is, dan het gebouw wat wordt gebaseerd op het 2521-concept.

Indexering

De indexering van het prijspeil is in eerder communicatie richting de Raad als risico meegegeven. Het haalbaarheidsonderzoek van Antea houdt onvoldoende rekening met de post indexering. In de nadere onderbouwing d.d. 9 januari 2018 geeft Antea het advies om rekening te houden met een indexering van 3,4% over 2017 en 2018 gebaseerd op het bouwkostenkompas. In de aangepaste raming is rekening gehouden met:

- Indexering op basis van marktervaringen in de regio met 5% over 2017;
- Indexering conform het advies van Antea met 3,4% (jaarbasis over 2018 t/m medio 2019)
- Indexering over de halve bouwtijd (6 maanden) met een voortgezette indexering van 3,4%.

Kosten beweegbare bodem

Antea heeft een beweegbare bodem opgenomen voor het gehele bad. Advies vanuit het concept 2521 is om 2 van de 6 banen met een beweegbare bodem uit te voeren. Dit advies kan mogelijk tijdens de planuitwerking alsnog worden overgenomen. Dit is nu niet gedaan.

Optionele kosten aanpassen waterdiepte 2,0 ipv 1,8 m.

Op basis van functionaliteit is gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is een waterdiepte van 2,0 m toe te passen. Bij stijging van de waterdiepte stijgen de bouwkosten. Er zijn 3 effecten:

- De m2 en de m3 nemen toe. Dit komt direct terug als m2 en m3 materiaal in de begroting;
- De krachten op de constructie nemen toe, waardoor de eisen aan de constructie en fundatie zullen stijgen;
- Er zal meer water moeten worden behandeld in de installatie, waardoor de capaciteit zal stijgen.

Per saldo neemt het volume van het bad en daarmee de constructieve krachten toe met 11%. Advies is om hiervoor een post van €75.000 aan aanvullende kosten op te nemen (dit betreft een optie. De meerkosten zijn nu niet opgenomen in de begroting).

Discrepantie tussen raming Antea en concept 2521

Antea is bij de opzet van de ruimtebehoefte uitgegaan van haar ervaringscijfers. Deze zullen aansluiten bij de kwalitatieve uitgangspunten van het handboek Zwembaden van de KNZB. Het concept 2521 is geënt op een geoptimaliseerde zwembadoplossing wat zich kenmerkt door een effectieve plattegrond en zeer efficiënte "zwembadtechniek" als het gaat om de waterbehandeling. Antea heeft per E-mail bevestigd, dat er een verschil kan zijn tussen hun "getallen" en de bouwkosten conform concept 2521. Op basis van de ruimtestaat is aangetoond, dat een afwijking van m2 ten opzichte van de door Antea gehanteerde m2 mogelijk moet zijn. Ten aanzien van de kosten voor de waterbehandeling is dit minder eenvoudig. Rekenkundig is aangenomen, dat op de posten "bouwkundig" en "installaties W+E" een optimalisatie reëel is van 7% ten opzichte van de uitgangspunten van Antea.

Samenvatting

De AnteaGroup heeft een gedegen haalbaarheidsonderzoek geleverd, wat met inachtneming van de aanvulling van Antea d.d. 9 januari 2018 heeft geleid tot een bijstelling van de raming op onderdelen. Met name de factoren externe veiligheid, de infrastructuur en de marktomstandigheden zijn factoren die leiden tot een afwijking in het investeringsbedrag wat volgt uit de initiële rapportage van Antea d.d. 21 september 2017. Op hoofdonderdelen wordt deze afwijking ook door Antea onderschreven in haar correspondentie.

Onderhavige notitie inclusief bijgevoegd stichtingskostenoverzicht zou voldoende basis moeten bieden voor besluitvorming aangaande het te realiseren zwembad op het aspect stichtingskosten.

Vertrouwend hiermee een volledig beeld te hebben beschreven,

Met vriendelijke groet,
Drs. ing. Minze Beishuizen, Projectmanager/adviseur.

Stichtingskostenraming haalbaarheidsstudie variant 3

Project Zwembad conform 2521, 25 x 16 x 1,8 m buitenpost
 prijspeildatum 01-01-18
 start bouw 01-03-19
 oplevering 31-12-19
 versie concept voor bespreking

projectnummer **393**
 datum 10-01-18
 gewijzigd

BEDRAGEN ZIJN EXCLUSIEF 21% BTW

1.	GRONDKOSTEN	aantal	eenheid	prijs		sub	totaal	
	aankoop grond	1	post	€	20.000	€	20.000	conform overzicht Antea
	sloopkosten	1	post	€	80.000	€	80.000	conform nadere onderbouwing Antea
	bouwrijpmaken	1	post	€	25.000	€	25.000	conform overzicht Antea
	inmeten terrein	incl. in bouwrijp maken						
	bodemsanering	PM						
	schade expertise belendende percelen	1	post	€	1.500	€	1.500	toegevoegd
	AP04 in verband met grondafoer (in aanneemsom aannemer)	nvt gesloten grondbalans						
	totaal grondkosten						€ 126.500	
2.	BOUWKOSTEN							
	Bouwkundig	1	post	€	2.415.000	€	2.415.000	conform antea
	Installatie W+E	1	post	€	1.030.000	€	1.030.000	conform antea
	Beweegbare bodem, toegangscontrole	1	post	€	245.000	€	245.000	conform antea
	Energie neutraal (EPC=0)	1	post	€	155.000	€	155.000	conform antea
	Volledig energie neutraal	1	post	€	345.000	€	345.000	conform antea
	Infrastructuur	1	post	€	200.000	€	200.000	conform antea
	Aanvulling infrastructuur ontsluiting terrein	1	post	€	100.000	€	100.000	toevoeging zie notitie
	Zoutelektrolyse	1	post	incl. basisraming		€	-	toevoeging conform antea
	Overige maatregelen externe veiligheid	1	post	€	125.000	€	125.000	toevoeging zie notitie
	Meerkosten optie 2,0 m waterdiepte ipv 1,80	1	post	optioneel		€	-	toevoeging zie notitie
	Match bouwkosten door discrepantie tussen raming Antea en concept 2521	1	post	€	(241.150)	€	(241.150)	correctie zie notitie
	Totaal bouwkosten					€	4.373.850	
3.	PRIJSSTIJGINGEN							
	Indexering 1-1-2017-1-1-2018	5%	over bouwkkosten gerekend			€	218.693	hoger dan advies antea
	Indexering 1-1-2018-1-8-2019 voorbereidingsfase	3,4%	over bouwkkosten gerekend			€	235.459	advies antea
	Indexering 1-8-2019-1-7-2020 uitvoeringsfase	3,4%	over bouwkkosten gerekend			€	74.355	percentage gerekend over halve bouwtijd
	totaal prijsstijgingen						€ 528.507	
4.	HONORARIA							
	Honoraria	10%	over bouwkkosten			€	437.385	conform methodiek antea
	architect	in honoraria						
	constructeur	in honoraria						
	installatieadvies incl. zwembadtechniek	in honoraria						
	Bouwmanagement/begeleiding	in honoraria						
	Gebruik concept 2521 incl. technische toetsing	1	post		25000	€	25.000	aanname
	sonderingen	1	post	€	3000	€	3.000	conform antea
	milieu/bodemonderzoek	1	post	€	4000	€	4.000	conform antea
	ITS keuring	1	post	€	7500	€	7.500	conform antea
	interne uren gemeente							
	adviseur subsidies					PM	excl	conform BPV-regels
	adviseur ruimtelijke ordening	in bestemmingsplankosten						
	totaal honoraria						€ 476.885	
5.	BIJKOMENDE KOSTEN							
a.	vergunningen					€	20.000	toegevoegd
	bestemmingsplan					€	80.900	conform antea
	leges / vergunningen	#####				€	500	toegevoegd
	sloopvergunningen					€	4.000	conform antea
	Gebruiksvergunning					€	25.000	conform antea
b.	aansluitkosten							
c.	kosten voor en tijdens de bouw							
	CAR-verzekering	0,35%				€	15.308	toegevoegd
	traditionele gebruiken (festiviteiten e.d.)					€	1.500	toegevoegd
	eindschoonmaak					PM		
	representatie en voorlichting							
f.	onvoorzien							
	onvoorzien voor uitvoering	5%	over bouwkkosten			€	218.693	conform advies antea
	subsidie-inkomsten					PM		
	totaal bijkomende kosten						€ 365.901	
9.	LOSSE INRICHTING							
	Balie /keuken	1	post	€	50.000	€	50.000	conform antea
	overige losse inrichting	1	post	€	10.000	€	10.000	conform antea
	lockers en kleedkamerinrichting	in bouwkkosten						
	doelen/sportinrichting e.a.	1	post	€	15.000	PM		door verenigingen
	totaal losse inrichting						€ 60.000	
	TOTAAL STICHTINGSKOSTEN excl. 21 % btw						€ 5.931.643	
	BTW over stichtingskosten			21% (behalve over verwerving en leges)			€ 1.224.456	
	Stichtingskosten incl. BTW						€ 7.156.099	