

Aan: Gemeente Berkeland
Van: Emiel van der Heijden, Synarchis
Betreft: Investeringskostenraming sporthal te Ruurlo
Datum: 22 augustus 2023

Op verzoek van de gemeente Berkeland heeft Synarchis de investeringskosten voor de realisatie van de nieuwe sporthal op de Meene te Ruurlo geactualiseerd. In deze notitie wordt het inzicht gegeven in de op dit moment geraamde investeringskosten en de verschillen ten opzichte van de door ICS op gestelde investeringsraming van 1 november 2021.

1. Investeringskostenraming

De volgende configuratie namelijk vier zaaldelen voor de sporthal in Ruurlo is meegenomen in de investeringsbegroting. De configuratie inclusief de benodigde ruimtes (installatieruimte, kleedruimte, bergingruimte, horeca, etc.) en noodzakelijke aanpassingen bij het buitenzwembad heeft een bruto oppervlakte(BVO) van 3.353 m².

Tabel 1:ruimtestaat

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m2	aantal ruimten	totaal m2 nvo		
Entrée/Centrale Hal					
tochtportaal	12	1	12		
centrale hal	40	1	40		
beheerdersruimten/kantoor + EHBO	27	1	27		
vergader ruimte	30	1	30		
toiletten entree / algemeen	8	2	16		
toilet minder validen	5	1	5		
werkkast	4	2	8		
Subtotaal Entrée/Centrale Hal				138	
Wedstrijdruimte					
	lengte	breedte		Inhoud	Zaaldelen
sporthal	69,0	26,0	1.794	1	1.794
toeschouwersruimte sporthal vast			0,8	200	160
toestellenbergingen			130	1	130
wedstrijdleiding			8	1	8
Subtotaal Wedstrijdruimte					2.092
Kleedruimten					
kleedkamers sporthallen			25	6	150
wasruimten sporthallen			15	6	90
centrale toiletgroep sporters			6	4	24
scheidsrechters-/docentenruimte			7	2	14
Subtotaal Kleedruimten					278
Horeca					
bar			120	1	120
keuken			25	1	25
magazijn/ koeling			10	2	20
Subtotaal Horeca					165
Overige ruimten					
berging algemeen			10	1	10
containerruimte			15	1	15
technische ruimten en werkplaats			120	1	120
					145
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)					2.818
Oppervlakte verkeersruimte			254	9,0%	van NVO
Ontwerpverlies			141	5,0%	van NVO
Oppervlakte constructie			141	5,0%	van NVO
Bruto vloeroppervlakte (BVO)					3.353

Uitgangspunten:

- Bedragen zijn gebaseerd op actuele kengetallen vanuit het Bouwkostenkompas voor sportcentra.
- Op het gebied van duurzaamheid is het uitgangspunt voor de nieuwbouw ENG (energieneutraal gebouw) en all-electric (volledig elektrisch, dus gasloos)
- De raming voor de realisatie van de sporthal zijn inclusief
 - kosten voor de realisatie van de sporthal;
 - een post onvoorzien (3%) (conform rapportage ICS);
 - inrichtingskosten voor het gebouw;
 - kosten voor de realisatie van parkeerplaatsen;
 - kosten voor het aanpassen van de infrastructuur;
 - bijkomende kosten voor projectbegeleiding en honoraria voor ontwerpers en adviseurs;
 - aansluitkosten en leges;
- De raming voor de realisatie van de sporthal zijn exclusief:
 - grondkosten;
 - aanpassingen/ realisatie bestaande gebouw De Meene;
 - kosten nieuw peuterbad(nieuwe sporthal komt mogelijk op locatie peuterbad);
 - verduurzaming gebouw De Meene (wel in raming ICS) ;
 - prijsstijgingen tot halverwege de realisatie van het project
 - ambtelijke uren en intern projectmanagement;
 - extra kosten voor eventuele bijzondere locatieaspecten, zoals bodemvervuiling, planschade, omlaggen kabels en leidingwerk, archeologie, explosieven en flora en fauna (onderdeel post onvoorzien).

Tabel 2: (investeringskosten prijspeil mei 2023, exclusief prijsstijgingen en 3% onvoorzien)

		excl. BTW	
Kosten gemeente			
100	Grondkosten		67.500
200	Projectbegeleiding		695.718
300	Renten		0
400	Bijkomende kosten		180.000
500	Interieur		138.000
Totaal	Kosten gemeente		1.081.218
Kosten marktpartij			
1100	Bouwkosten		7.280.954
1200	Honoraria		548.101
1300	Infra		1.260.341
1400	Bijkomende kosten		223.528
1500	Prijsstijgingen		0
1600	Marktwerking		0
Totaal	Kosten marktpartij		9.312.923
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien (-infra)	3,00% van 100 t/m 1900	274.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	10.668.141
	Sporthal	€ 9.280.000	
	Infrastructuur	€ 1.386.000	
		BTW	€ 2.240.000
	BTW sporthal	€ 1.950.000	
	BTW Infrastructuur	€ 291.000	
Totaal	Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)		€ 12.908.141

Gezien de verwachte (lange) doorlooptijd van het project adviseren wij rekening te houden met prijsstijgingen van 4,15% per jaar tot halverwege de bouw. Daarnaast adviseren wij, omdat de initiatiefase nog niet is afgerond, geen post van 3% aan te houden maar een post onvoorzien van 10%. Veel zaken zijn nog niet definitief en dienen nog te worden uitgewerkt en ontworpen. In onderstaande tabel zijn de investeringskosten inclusief prijsstijgingen en een post onvoorzien van 10% weergegeven.

Tabel 3 (investeringskosten prijspeil mei 2023, inclusief prijsstijgingen en 10% onvoorzien):

		excl. BTW	
Kosten gemeente			
100	Grondkosten	67.500	
200	Projectbegeleiding	695.718	
300	Renten	0	
400	Bijkomende kosten	180.000	
500	Interieur	138.000	
Totaal	Kosten gemeente	1.081.218	
Kosten marktpartij			
1100	Bouwkosten	7.280.954	
1200	Honoraria	548.101	
1300	Infra	1.260.341	
1400	Bijkomende kosten	223.528	
1500	Prijsstijgingen	1.222.000	
1600	Marktwerking	0	
Totaal	Kosten marktpartij	10.534.923	
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien (-infra)	10,00% van 100 t/m 1900	1.036.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	12.652.141
	Sporthal	€	11.080.000
	Infrastructuur	€	1.574.000
		BTW	€ 2.660.000
	BTW sporthal	€	2.330.000
	BTW Infrastructuur	€	331.000
Totaal	Stichtingskosten (incl. niet verrekenbare BTW)	€	15.312.141

2 Verschil tussen huidige rapportage en ICS rapportage van 25 april 2022.

De gecalculerde totale investeringskosten, van €15.312.000,- euro inclusief BTW, wijken af van de door ICS, peildatum 1 november 2021. berekende totale kosten van €12.458.600,- euro inclusief BTW. In onderstaande tabellen zijn de verschillen op hoofdlijnen in beeld gebracht. Hierbij zijn de ramingen vergelijkbaar gemaakt door de kosten welke niet in beide ramingen zijn opgenomen van de totaalbedragen af te trekken.

Tabel 4 correctie investeringskosten ICS

bedragen inclusief BTW	ICS	Opmerkingen
investeringskosten (conform ramingen ICS)	12.459.000	Prijspeil november 2021
Niet in raming Synarchis		
aanpassingen gebouw zwembad	-330.000	Dit is geen onderdeel van de nieuwe sporthal. Aanpassing aan bestaande gebouw.
peuterbad	-100.000	Dit is geen onderdeel van de nieuwe sporthal. Aanpassing bestaande buitenbad.
renovatie en verduurzaming gebouw zwembad	-270.000	Dit is geen onderdeel van de nieuwe sporthal. Aanpassing aan bestaande gebouw.
sloopkosten oude sporthal	-150.000	Kosten voor ontwikkeling locatie 't Rikkenhage.
plankosten	-60.000	Geen onderdeel van het projectbudget
tijdelijke voorzieningen	-50.000	Niet noodzakelijk
boekwaarde SZR	-38.000	Geen onderdeel van het project budget
indexering naar prijspeil juni 2023	800.000	Correctie ten gevolge prijsstijgingen vanaf 1 november 2021 tot juni 2023
Investeringskosten gecorrigeerd	12.261.000	Prijspeil juni 2023

Met uitzondering van de laatste post in tabel 4 zijn de bovenstaande posten tot een bedrag van € 998.000 niet meegenomen in de ramingen van Synarchis. Deze vindt u gedeeltelijk wel terug als bijkomende kosten in tabel 8.

Tabel 5 correctie investeringskosten Synarchis

bedragen inclusief BTW	Synarchis	Vershil
investeringskosten (conform ramingen)	15.312.000	Prijspeil juni 2023
Niet in raming ICS		
kosten architectuur en inpassing (groene gevel of verdiept bouwen)	-605.000	Opgenomen i.v.m. afstand (beoogde locatie sporthal bestaande woningen)
in pandige installatieruimte luchtbehandeling/warmtepompen	-121.000	In pandig i.v.m. mogelijk geluidsoverlast installaties (bv. warmtepompen)
extra onvoorzien	-818.000	10% i.p.v. 3% passend bij initiatiefase
prijsstijgingen tot halverwege realisatie	-1.479.000	Prognose o.b.v. BDB Index
Investeringskosten gecorrigeerd	12.289.000	Prijspeil 2023

Na correctie van de investeringsraming blijkt dat de geraamde kosten vergelijkbaar zijn. De toename van de kosten is te verklaren door:

- indexering naar prijspeil juni 2023
- de aanpassing van de post onvoorzien
- het doorberekenen van prijsstijgingen.
- Daarnaast zijn extra kosten geraamd voor de inpassing van het gebouw in het landschap en het voorkomen van geluidsoverlast.

In totaal een toename van 3,8 miljoen euro.

3 Kosten infrastructuur

In de investeringskostenraming is rekening gehouden met de kosten voor het aanpassen van de infrastructuur ten behoeve van de realisatie van de sporthal. Hierbij zijn de kosten voor de infrastructuur gebaseerd op de uitgangspunten uit de rapportage van ICS uit april 2022 opgenomen. Deze kosten bestaan uit de gebouw gerelateerde kosten zoals het realiseren van de benodigde parkeervoorzieningen (fietsen en auto's) en terreininrichting direct rondom het gebouw. Daarnaast zijn locatie gebonden kosten opgenomen ten behoeve van het aanpassen van de bestaande ontsluiting via de Loolaan en de noodzakelijke aanpassingen aan de Wiersseweg.

Tabel 6 (overzicht investeringskosten infrastructuur prijspeil mei 2023, inclusief prijsstijgingen en 10% onvoorzien):

Onderdeel	Bouwkosten	Opslagen	BTW	Totaal
gebouw gebonden	692.000,-	69.000,-	160.000,-	921.000,-
locatie gebonden	568.000,-	57.000,-	131.000,-	756.000,-
Totaal	1.260.000,-	126.000,-	291.000,-	1.677.000,-

4 Locatie specifieke kosten

In de investeringskostenraming zijn kosten opgenomen welke specifiek zijn t.b.v. de realisatie van de sporthal op De Meene. Deze kosten hebben betrekking op, de voor realisatie van de sporthal noodzakelijke werkzaamheden. In onderstaand overzicht zijn deze kosten opgenomen:

Tabel 7: in investeringskostenraming opgenomen locatie gebonden kosten

Locatie specifieke kosten	excl. btw	incl. btw
infra aanpassingen toegangsweg	625.000,-	756.000,-
sloop deel gebouw SZR	50.000,-	61.000,-
kosten aansluiting gebouw SZR	40.000,-	48.000,-
architectuur (groene gevel/ verdiept bouwen)	500.000,-	605.000,-
	1.215.000,-	1.470.000,-

Naast deze in de investeringskostenraming opgenomen kosten dient ook de huidige accommodatie van het buitenzwembad te worden aangepast. De extra kosten (zie ook tabel 4) voor deze aanpassingen, zoals opgenomen in de oplegnotitie Locatieonderzoek sporthal Ruurlo van ICS d.d. 25 april 2022, zijn:

Realisatie nieuw peuterbad:	100.000,-
Aanpassing bestaande gebouw:	330.000,-
Verduurzaming bestaande gebouw:	270.000,-

5 Totale projectkosten

In onderstaande tabel zijn alle met het project verbonden kosten weergegeven. Het betreft hierbij de kosten voor het realiseren van de sporthal, aanpassingen aan het buitenbad en kosten voor het handhaven van de accommodatie van de Handboogaccommodatie naast de huidige sporthal:

Tabel 8: totale projectkosten

Onderdeel	Kosten incl. BTW	opmerking
investeringskosten sporthal	15.312.000,-	Incl. 10% onvoorzien en prijsstijgingen
extra kosten buiten zwembad t.b.v. sporthal		
nieuw peuterbad	100.000,-	Afhankelijk positie sporthal
aanpassingen gebouw buitenbad	330.000,-	Afhankelijk positie sporthal
verduurzamen gebouw buitenzwembad	270.00,-	Kosten voor SZR
aanpassingen accommodatie handboog	100.000,-	Handboog blijft op huidige locatie
Totaal	16.112.000,-	