

Marktconformiteitstoets 't Haske en Brûsplak

Second opinion investerings- en
exploitatiekosten

Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door
1.0	03-03-2025	Definitieve rapportage		
2.0	13-03-2025	Toevoeging reactie opsteller rapportages		
2.1	19-03-2025	vervallen risico's Brûsplak nav reactie		

Sweco Nederland B.V.	Handelsregister 30129769
Onderwerp	Second opinion investerings- en exploitatiekosten
Projectnummer	51028323
Klant	De Fryske Marren
Auteur	Bouwkostendeskundige
Gecontroleerd door	Projectleider
Vrijgegeven door	
Datum	19-03-2025
Versie	d2.1
Documentnummer	51028323_SW_RP_001
Documentreferentie	51028323_SW_RP_STIKO - second opinion investerings- en exploitatiekosten.docx

Inhoudsopgave

1	Inleiding van het project	4
1.1	Inleiding en context	4
1.2	Doel	4
1.3	Beoordeelde informatie	5
2	Uitgangspunten	6
2.1	Aanpak	6
2.2	Het gewenste programma.....	6
3	Vergelijking investerings- en exploitatiekosten	7
3.1	Nieuwbouw 'Douwe Egberts' zijde.....	7
3.2	Inbreiding 't Haske	18
3.3	Evenementenhal Brûsplak	28
3.4	Integratie Brûsplak in Brede school Joure Zuid	31
4	Conclusie en aanbevelingen	33
4.1	Conclusie	33
4.2	Aanbevelingen	40

1 Inleiding van het project

1.1 Inleiding en context

Voor de (her)ontwikkeling van Brûsplak in de gemeente De Fryske Marren zijn er rapportages opgesteld om de haalbaarheid aan te tonen op diverse locaties in de gemeente. De rapportages bevatten een overzicht van de investeringskosten en exploitatiekosten, en geven inzicht in de haalbaarheid van de ontwikkeling. Voor de volgende locaties zijn de investerings- en exploitatiekosten inzichtelijk gemaakt:

1. Zalencentrum 't Haske te Joure
2. Integratie Brûsplak in Brede school Joure Zuid
3. Evenementenhal Brûsplak te Joure

De doelstelling is nu om de varianten in te brengen in de raad en op basis van de stukken een raadsbesluit te nemen.

1.2 Doel

De Fryske Marren vindt een second opinion op de geraamde kosten belangrijk voor:

1. Zalencentrum 't Haske te Joure: *Beide scenario's beoordeeld*
2. Evenementenhal Brûsplak te Joure: *Variant II*
3. Integratie Brûsplak in Brede school Joure Zuid: *Één variant uitgewerkt*

In de voorliggende rapportage zullen de bovengenoemde varianten worden beoordeeld op geraamde investeringskosten en exploitatiekosten. Hierbij worden de opgenomen bedragen op compleetheid en marktconformiteit beoordeeld. Het doel van de review is om De Fryske Marren te informeren over mogelijke financiële risico's en te signaleren of de scope van de werkzaamheden en kosten matcht met het budget. De concrete vragen welke worden beantwoord zijn als volgt:

1. Kan het project voor de voorziene investeringskosten worden gebouwd?
2. Zijn de exploitatiekosten correct ingeschat?

1.3 Beoordeelde informatie

De beoordeelde investerings- en exploitatieraming betreft:

'T Haske

- Zalencentrum 't Haske te Joure: *R3569 V5.1 – 20-10-2024; Brûsplak by 't Haske(LV)*
 - *Bijlagen 5, 6, 9 en 10 zijn in versie 2.0 van deze rapportage komen te vervallen.*
- 2897; Reactie op memo Sweco V0.2 Concept
 - *Reactie in memo verwerkt in versie 2.0 van deze rapportage*
- R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 5
- R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 6
- R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 9
- R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 10

Brûsplak

- Integratie Brûsplak in Brede school Joure Zuid: *Bijlage 8 - Haalbaarheidsonderzoek Brûsplak in BSJZ v3.0 met bijlagen - d.d. 13-01-2025*
- Evenementenhal Brûsplak te Joure: *Bijlage 6 - Haalbaarheidsonderzoek Brûsplak in Evenementenhal v5.0 met bijlagen - d.d. 13-01-2025*

2 Uitgangspunten

2.1 Aanpak

De gehanteerde aanpak is als volgt:

- De ontvangen informatie is doorgenomen.
- De ontvangen ramingen zijn op beoordeeld.
- De ontvangen ramingen zijn (waar van toepassing) op elementenniveau getoetst op compleetheid en marktconformiteit.
- Bevindingen zijn vertaald tot een conclusie 'marktconformiteit' en risico's zijn benoemd op onderdelen waarvan is beoordeeld dat ze niet compleet of marktconform zijn.
 - Alle in deze rapportage genoemde bedragen zijn exclusief BTW.

2.2 Het gewenste programma

De ramingen zijn opgesteld op basis van een minimaal vereist programma, in dit geval het document: Ruimtebehoefte Brûsplak Joure, danwel 20230727 Ruimtebehoefte It Lokaal en Pastiel Wurkjouwer, de optie Pastiel Wurkjouwer is hierin komen te vervallen.

Deze is voor de varianten waarbij een nieuw gebouw wordt gerealiseerd minimaal aangenomen. De varianten waarbij er onderzocht wordt of inbreiding mogelijk is, daar wijkt het programma op onderdelen af van het document. De programma van eisen zoals opgenomen in de ramingen voor Brûsplak zijn bijgevoegd in bijlage 2, de beoordeelde ramingen zijn opgesteld met de minimale ruimtebehoefte welke hierin zijn opgenomen.

3 Vergelijking investerings- en exploitatiekosten

De vier ramingen zijn in een screenings-blad (bijlage 1) per element beoordeeld op marktconformiteit en compleetheid, daarnaast is een analyse gemaakt om de vier ramingen met elkaar te vergelijken en eveneens te beoordelen of er in de vier verschillende scenario's dezelfde kwaliteit wordt geleverd.

3.1 Nieuwbouw 'Douwe Egberts' zijde

Oppervlakte:

- scenario 1: 1.800 m²/BVO

3.1.1 Bouwkundige werken:

Algemeen: Ten grondslag van de bouwkostenbegroting ligt een uitgangspuntendocumenten waarin de kwaliteiten van het project in hoofdlijnen wordt omschreven.

Sloopkosten:

Risico: De opgenomen sloopkosten voorzien enkel in de sloop van de bestaande opstallen op het terrein. Er worden geen sloopkosten opgevoerd voor gebouwaanpassingen en of tijdelijke ondersteuningsvoorzieningen, dit zal in praktijk wel voorkomen wanneer de tweede verdieping boven het bestaande gebouw wordt gerealiseerd.

Reactie 't Haske:

De sloop van enkele opstallen op het terrein is niet voldoende gedetailleerd, als mede een aantal ondersteuningsvoorzieningen. Onderstaand wordt dit verder toegelicht:

SC1 Sloopkosten	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Verwijderen bowlingmachines	4 pc	€ 400,00	€ 1.600	alles 2 dagen werk
Plaatsen afschermingswand GC	160 m2	€ 45,00	€ 7.200	gelijmd en gestuct
Verwijderen dak	200 m2	€ 7,68	€ 1.536	Woning en Cateringhok
Verwijderen dak bowling	2500 m2	€ 7,68	€ 19.200	
Verwijderen dak constructie bowling	4 dg	€ 1.300,00	€ 5.200	Ligger constructie
Verwijderen muren & kozijnen	160 m2	€ 24,05	€ 3.848	
Verwijderen Vloeren	190 m2	€ 37,02	€ 7.034	
Verwijderen funderingen	75 m2	€ 29,37	€ 2.203	Fundering catering hog blijft zitten
Beperkt aanhalen van grond	200 m2	€ 19,80	€ 3.960	Overig binnen constructiescope
			€ 51.781	
Afgerond op EUR			€ 50.000	
Opmerkingen:				
Projectbegeleiding en calculaties zitten in de betreffende posten in de begroting				
Afrondingsverschil wordt veroorzaakt door kleine verschuivingen normkosten				
Er worden "losse aanbouwdelen" gesloopt, dus er hoeven geen ondersteuningsconstructies worden voorzien				

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De sloopkosten zijn verder uitgesplitst in de onderbouwing, dit voldoet aan de wens om meer inzicht te geven in de totale sloopkosten.

Risico: Het bedrag opgenomen voor het plaatsen van de afscherming is te laag. Een marktconforme prijs voor een tijdelijke wand wordt ingeschat op € 80,00 /m².

Funderingsconstructie: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Skelet: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Dakafbouw en afwerkingen:

Risico: Er wordt een zeer lage eenheidsprijs aangehouden. Minimaal budget is circa 120 euro per m² dakoppervlakte. Verschil met huidige opgenomen bedrag is circa 50 euro per m². Aanvullend op de uit te voeren werkzaamheden betreffende de nieuwbouw zullen er werkzaamheden gebudgetteerd worden om het bestaande dak correct aan te sluiten op het nieuwe gebouw.

Reactie 't Haske:

De kosten van de daken worden gerekend met een te lage norm voor kosten. In totaal is er een bedrag van € 131.000,00 opgenomen voor de dakconstructie. In het ontwerp is het dakoppervlak 1575 m². Dit komt neer op € 83,5 /m². Na discussie met Sweco is concludeert 't Haske dat hier niet voldoende rekening is gehouden met de BENG bouwnormen. Daarom wordt de begroting op dit punt aangepast.

SC1 Dakvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Huidige begroting	1575 m2	€ 83,50	€ 131.513	Geconstateerd niet correct
Aanpassing begroting	1575 m2	€ 120,00	€ 189.000	Aanpassing begroting nav Sweco
Verschil			€ 57.488	
Aanpassing contingency			€ -57.488	
Impact op begroting			€ -	

Omdat de post "Contingency" ruim is ingeschat is overlegd met Sweco om de aanpassingen van de begroting met deze post te verrekenen.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De herziening van de eenheidsprijs voor het aanpassen van het dak is akkoord.

Gevelafbouw en afwerkingen: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Vloerafbouw en afwerkingen: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Trappen en hellingbanen: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Plafonds binnen en buiten: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Overige bouwkundig:

Risico: Er worden een aantal grote posten opgevoerd voor het realiseren en aanpassen van gebouwdelen en/of ruimten. Welke werkzaamheden in deze posten worden voorzien zijn minimaal omschreven, dit dient te worden gespecificeerd. Ten behoeve van de compleetheid dienen de voorziene bouwkosten te worden opgenomen bij de juiste element-regel (conform NEN2699) in de begroting.

De posten waar dit betrekking op heeft zijn;

- Opslagruimte 120 m²
 - geen kosten opgevoerd, zit in overige elementen
- Bedrijfswoning 80 m²
- Vergaderruimte 130 m² opgenomen in bouwkosten.
-

Reactie 't Haske:

Dit punt bestaat uit 3 punten:

- Opslagruimte van 120m²
- Vergaderruimte 130m²
- Bedrijfswoning 80m²

Deze punten zijn in de rapportage (R3569 V5.1 – 20-10-2024; Brusplak by 't Haske(LV)) wel benoemd, maar onvoldoende toegelicht. Hierbij volgt de toelicht:

Opslagruimte van 120m²

In de rapportage “R3569 V5.1; Hoofdstuk 11 Bijlage 5: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1” pagina 30 is hiervan de onderbouwing opgegeven. We hebben geen ruimte om deze opslag bij ons op het terrein te vestigen, daarom is er een post opgenomen voor het aanschaffen van een unit extern. De opgenomen prijs is gebaseerd op de marktdata voor de kosten van een opslagruimte van EUR 1.160 /m². Dit resulteert in een post van EUR 140.000.

Vergaderruimte 130m²

De vergaderruimte van 130 m² is opgenomen in de ruimte boven de bowling. Dit is te zien in R3569 V5.1 Bijlage 2: Plattegrond indicatie 1800 m Brûsplak, pagina 26 /Pdf pagina 39. Daar staat ruimte ter compensatie ruimteverlies 't Haske benoemd.

Bedrijfswoning 80m²

De uitvoering van de bedrijfswoning is nog niet duidelijk, daarom is er alleen maar een begroting gemaakt op basis van een bouwkostenramingsprogramma. De uitvoering is hierbij dat de woning op de bestaande bouw wordt gezet. Voor het ontwerp is uitgegaan dat de woning het pand op de noordwesthoek wordt geplaatst.

Er is een standaard calculatie gemaakt in "Bouwkostenramen.nl". Dit is een programma waar marktdata in wordt verwerkt en beschikbaar wordt gesteld aan calculators. Hier komt de volgende calculatie uit:

SC1 Bedrijfswoning	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Nieuwbouwkosten	80 m2	€ 2.036,00	€ 162.880	
Sloopkosten (dakconstructie + tijdelijke constructie)	40 m2	€ 274,00	€ 10.960	
Dakaansluitingen	1 pc	7500	€ 7.500	
Extra trapopgang	1 pc	9000	€ 9.000	vluchtroute
Impact op begroting			€ 190.340,00	
<i>Opmerkingen:</i>				
<i>Opgenomen uit bouwkostenramingen.nl van IGG (normbedrag voor bedrijfswoning boven kantoor)</i>				
<i>Indicatie van locatie is op de noord-west hoek van het pand</i>				
<i>Dak is matig op deze positie, daarom additionele kosten opgenomen voor de aansluiting</i>				

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De verduidelijking en onderbouwing van de posten zijn akkoord en worden als marktconform beschouwd. De opgegeven kosten zijn voor de huidige fase compleet, in de opvolgende ontwerpfase dient een meer gedetailleerde begroting volgens de rubricering NEN2699 te worden opgesteld.

3.1.2 Installatietechniek

W-installaties:

Risico: De opgenomen kosten voor de W-installaties zijn waarschijnlijk te laag ingeschat. Wanneer ook moet worden voorzien in BENG dan is de verwachting dat er te weinig budget is begroot voor de W-installatie.

Reactie 't Haske:

De W-installaties worden beoordeeld met "waarschijnlijk te laag" i.v.m. BENG vereiste door Sweco. 't Haske voert een extra controle uit op deze post.

De W-Installaties omvatten de volgende componenten:

- Ventilatiesysteem met warmteterugwinning
- Warmtepomp (90kW) met installatie
- Riool installatie
- Watervoorziening

Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

Kosten zijn bepaald door Ercon Luchttechniek, hiervoor is een raming afgegeven. Deze raming is exclusief Winst en Risico. Daarom dient deze raming te worden aangepast door W&R (14%) toe te voegen om een marktconforme prijs op te geven.

Warmtepomp (90kW) met installatie

De raming van deze installatie is vrijdag gecontroleerd door Van Dorp Installaties. Van Dorp is een lokale specialist voor utiliteitsbouw. Van Dorp geeft aan de warmtepompinstallatie en de luchtverwarming van de ruimtes te kunnen leveren voor het geraamde bedrag.

Riool installatie

De riool installatie betreft alleen de rioolvoorzieningen in het nieuw te bouwen deel en een 20 meter over het terrein, De hoofdrioolaansluiting is gesitueerd bij de ingang van de woning. Dit bedrag wordt gezien als voldoende.

Watervoorziening

De hoofdleiding is gesitueerd bij de ingang van de woning en deze heeft ruim voldoende capaciteit. Controle van deze post door van Dorp geeft aan dat de post niet ruim is. Het advies is om hier 10% voor op te nemen. Dat wordt in de calculatie aangepast

SC1 W-Installaties	Begroot	Aanpassing	Total	Opmerkingen
Ventilatiesysteem met warmteterugwinnir	195000	14%	€ 222.300	W&R toegevoegd
Warmtepomp (90kW) met installatie	155000	0%	€ 155.000	Input Van Dorp - akkoord
Riool installatie	29000	0%	€ 29.000	
Watervoorziening	17200	10%	€ 18.920	Input Van Dorp - 10% toevoegen
Vershil			€ 29.020	
Aanpassing contingency			€ -29.020	
Impact op begroting			€ -	

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De kosten voor het ventilatiesysteem zijn opgevraagd bij een marktpartij, de kosten zijn scherp maar niet onrealistisch dus wordt na de verduidelijking als marktconform beschouwd.

Het is onduidelijk waarom er is besloten om de oorspronkelijke begroting te herzien met een dusdanig hoog percentage winst en risico, namelijk; 14%. Voorstel van Sweco is om maximaal 10% winst en risico op te nemen, waarbij 5-7% wordt gezien als marktconform. Het verhogen van het percentage vormt geen risico voor het project, echter bij aanbesteding zal dit percentage niet als marktconform worden beoordeeld.

E-installaties: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Transport: De opgenomen kosten zijn marktconform.

3.1.3 Vaste inrichting

Risico: Vaste gebruikersvoorzieningen zijn niet opgenomen in de raming, gezien de functie van het gebouw is dit wel aan te raden. Uit het rapport is niet duidelijk op te maken of de MIVA 2 keer moet worden gerealiseerd. Deze kosten verduidelijken.

Reactie 't Haske:

Vaste inrichting is deel van de rapportage. Onderstaand is daarin meegenomen.

Vaste inrichting	Sanitairruimtes metToiletten (12 stuks)	€ 30.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Garderobe	€ 4.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Keukenopstelling	€ 50.000	Gebaseerd op offerte Droogers horeca

(beweegbare) tribune

Bij 't Haske is een theater aanwezig en de afspraak met de projectgroep en de diverse partijen in de gemeenteraad is gemaakt dat er géén theater wordt voorzien in de Brûsplak. Hierdoor hebben wij de beweegbare tribune uit de

begroting gehaald. 't Haske is voor eigen rekening en risico wel bezig met een beweegbare tribune in ons eigen theater.

MiVa

Volgens BbL moeten er vanaf 1050 aanwezigen worden voorzien in 2 MiVa toiletten. De inschatting is dat de vergunde capaciteit van het gebouw net boven deze aanwezigen uitkomt. Daarom is er, naast het bestaande MiVa toilet voorzien in een additioneel MiVa.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De onderbouwing door 't Haske is akkoord, risico is komen te vervallen.

3.1.4 Terrein

Risico: Het is niet herleidbaar welke werkzaamheden uitgevoerd worden voor de kosten opgenomen bij het onderdeel terrein. Het opgenomen budget voorziet enkel aanhelen van het terrein rondom het gebouw en geen extra terreinafwerking en/of inrichting. Om het project af te kaderen zou dit als uitgangspunt kunnen worden opgenomen.

Reactie 't Haske:

De berekening van de terreinkosten is onvoldoende gedefinieerd. Hierbij een toelichting

SC1 Terrein	Qty	EUR/pc	Total	rrein
Aanvullen en verdichten	150 m2	€ 32,00	€ 4.800	semi handmatig
Straatlaag	200 m2	€ 3,90	€ 780	30cm zandbed
Straatwerk rondom nieuwbouw	200 m2	€ 32,65	€ 6.530	betonstenen
Kant afwerking bestrating	100 m1	€ 5,07	€ 507	
Inzaaien gras	1 dg	€ 500,00	€ 500	Inschatting
Basis fietsen parkeerplaats met windsche	15 m2	€ 460,00	€ 6.900	Plexiglas constructie, marktprijs, incl plaatsen
			€ 20.017	
Afgerond op EUR			€ 20.000	

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De opgegeven onderbouwing van de post Terrein is compleet en marktconform.

3.1.5 Indirecte *bouwkosten*

Er worden voor de indirecte bouwkosten twee grote posten opgedragen, deze zouden voor een goede beoordeling opgedeeld moeten worden in:

- Nader te detaillering;
- Bouwplaatskosten;
- Algemene bedrijfskosten;
- Winst & risico;
- Afkoop prijs/loonstijging (tijdens de bouw).

De kosten zijn in zijn totaliteit marktconform.

Reactie 't Haske:

In de rapportage staat dat de indirecte bouwkosten verdeeld zijn over 2 posten. Dit begrijp ik niet. In de bijlage staan 4 posten. De totale post van indirect kosten is marktconform. Om beter inzicht te geven zijn deze kosten opnieuw gerubriceerd.

Bouwplaatsvoorzieningen:

SC1 Bouwplaatsvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Bronbemaling mob/demob	2 pc	€ 1.800,00	€ 3.600	semi handmatig
Bronbemaling (20 weken), electrisch	26 wk	€ 780,00	€ 20.280	30cm zandbed
Bouw stroom	65 wk	€ 100,00	€ 6.500	betonstenen
Bouwketen met inrichting	65 wk	€ 140,00	€ 9.100	Ela container, 2 units
parkeren, lay down area, etc	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Camera beveiliging	65 wk	€ 1.500,00	€ 97.500	2 camera's op bestaande installaties, abbo aanw.
Tijdelijke afzetting	65 wk	€ 160,00	€ 10.400	Bestaande faciliteiten gebruiken
Kantine, toiletten, keuken	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Steigerwerk	1500 m3	€ 18,80	€ 28.200	stelpost
verreiker	52 wk	€ 975,00	€ 50.700	
kranen, transport, liften	1 pc	€ 20.000,00	€ 20.000	Stelpost
Totaal			€ 246.280	
<i>Opmerkingen:</i>				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 5: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 48) vervangen				
- Dit is lager dan gebruikelijk, omdat veel voorzieningen reeds aanwezig zijn op locatie				

Bouwbegeleiding / Projectbegeleiding:

SC1 Project management	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Project Manager	1800 hr	€ 110,00	€ 198.000	
Planning & project controls	350 hr	€ 90,00	€ 31.500	
(Hoofd) Uitvoering	2080 hr	€ 80	€ 166.400	
Werkvoorbereiding	1800 hr	€ 75	€ 135.000	
			€ 530.900	
<i>Opmerkingen:</i>				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 5: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 48) vervangen				
- Dit is een indicatief schema. Er zullen diverse specialisten worden ingezet (W, E, etc), maar dit vallen binnen bovenstaand				

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Het onderdeel Projectmanagement was niet beoordeeld als zijnde personeelskosten van het bouwbedrijf tijdens de uitvoering. De uiteen splitsing van de kosten zijn nu duidelijk en akkoord. Het advies blijft om de kosten in de vervolgfase op te splitsen in overstemming met de NEN2699.

3.1.6 Investeringskosten

Algemeen: De totale kosten zijn marktconform.

Inrichtingskosten: Er is geen rekening gehouden met losse inrichting.

Projectbegeleiding: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Honoraria:

Risico: Opgenomen honoraria (adviseurskosten) zijn incompleet.

Alle belangrijke op te nemen adviseurs zouden hierin herleidbaar moeten zijn, inclusief de beoogde budgetreservering. Dit zijn minimaal ook de constructeur en bouwfysicus. Het totaal opgenomen budget is hierdoor erg scherp. Wanneer kosten zijn ingeschat op basis van afspraken met marktpartijen dan moet dit heel duidelijk worden aangegeven.

Reactie 't Haske:

De kosten voor honoraria lijken incompleet, dus een verdere toelichting voor deze posten is gewenst.

Er zijn 2 posten opgenomen in de begroting voor deze. Alle constructieve taken (constructeur, fysicus, bodemdeskundige) en de ontwerptaken (architect en interieurarchitect) vallen onder de prijsopgave van Jous architecten. JOUS heeft dit nogmaals bevestigd.

De installatieadviseur is exclusief. Uren en tarief hiervan is opgegeven door [REDACTED] (DIA groep).

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De adviseurskosten zijn in overeenstemming met marktpartijen tot stand gekomen, dit is nogmaals bevestigd. De onderbouwing is helder en akkoord.

Heffingen (legeskosten):

Risico: De opgenomen legeskosten bedragen op dit moment minder dan 1%.

Op basis van de legesverordening komt een soortgelijk werk al snel op ongeveer 2% legeskosten (zie paragraaf 3.2.8 voor legesberekening).

Reactie 't Haske:

De berekening voor leges is incompleet, hierop is de begroting in Bijlage 5; Gedetailleerde kostenraming Scenario 1, pagina 48 aangepast.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De herziening van het percentage is akkoord.

Tijdelijke huisvesting / bouwfasering: In de raming zijn voor de ruimtes die gesloopt worden, kosten opgenomen voor alternatieve ruimtes. Het is op dit moment niet herleidbaar of er schakelplannen opgesteld dienen te worden en of er verhuiskosten zijn opgenomen.

Reactie 't Haske:

Er is geen tijdelijke huisvesting voorzien voor 't Haske. De fasering van de werkzaamheden is dat de grote aanpassingen plaatsvinden in de zomerperiode (mei-september). Dit is het dalseizoen voor 't Haske.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De onderbouwing door 't Haske is akkoord.

Onvoorzien: Een reservering van 15% onvoorzien is voor een bouwkundig werk erg hoog. Het onvoorzien zorgt er in dit geval voor dat de nog niet uitgewerkte onderdelen met voldoende budget kunnen worden aangevuld maar idealiter zou het bedrag onvoorzien moeten worden toebedeeld aan het begroting onderdeel waar deze kosten zijn voorzien. Specifiek kan dit als volgt worden ingevuld, namelijk:

- Nader te detailleren: 7-10%;
- Afkoop prijs / loonstijging: 3-5%;
- Onvoorzien: 2-5%.

Op deze wijze is het op een later moment herleidbaar welke kosten bij welke onderdelen worden verwacht.

Reactie 't Haske:

Onvoorzien

De post onvoorzien is onvoldoende gedetailleerd. Er vallen ook een aantal posten onder die elders in de begroting thuishoren. Dit is in begroting in Bijlage 5; Gedetailleerde kostenraming Scenario 1, pagina 48 aangepast.

Onderstaand het betreffende detail:

SC1 Onvoorzien	Total	Opmerkingen
Bouwplaatsinrichting	€ 246.280	Nadere onderbouwing in deze memo
Bouwbegeleiding en directievoering	€ 530.900	Nadere onderbouwing in deze memo
Legeskosten	€ 77.257	Nadere onderbouwing in deze memo
Nadere detaillering	€ 180.963	4,0%
AKW&R / staartkosten aannemer (12%)	€ 533.112	
Onvoorzien	€ 188.998	3,6%

Afkoop loonstijging

Afkoop loonstijging is niet opgenomen. Conform opgave van DFM is de begroting ingesteld op prijspeil 2025.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Risico is komen te vervallen. De nieuwe verdeling voegt een verdieping toe aan hetgeen wat reeds is opgesteld, in een verder fase dienen deze percentages bijgesteld te worden op basis van de ontwerpfase. Het bedrag is lager dan voorgesteld maar is in de herziende begroting deels opgenomen in de te laag posten welke niet marktconform of compleet zijn begroot.

3.1.7 Exploitatiebegroting – scenario 1

De exploitatiebegroting voor scenario 1 is op hoofdlijnen opgezet. Specifieke kosten zijn lastig of niet te herleiden omdat er niet met kengetallen is gewerkt. Een uiteenzetting van de getallen zou hierin voor verduidelijking kunnen zorgen. In de inleiding is vermeld dat alle bedragen excl. BTW zijn, dit is echter niet specifiek vermeld bij de exploitatiebegrotingen en zou toegevoegd kunnen worden ter verduidelijking.

Wat tevens opvalt is dat er op pagina 32 van de rapportage een afwijkende exploitatie overzicht staat ten opzichte van de andere exploitatiebegrotingen.

Risico 1: De post “Belastingen” van € 2.500,- lijkt aan de lage kant. Dit vraagt nadere toelichting.

Reactie 't Haske:

Belastingen (BTW)

't Haske is een BTW plichtige organisatie. Over alle inkomsten wordt BTW gerekend. Daarom zijn alle bedragen zonder BTW.

De gemeente stelt in het accommodatiebeleid de huurtarieven vast voor de verenigingen. Dit zijn nettobedragen. 't Haske brengt daarom het btw-tarief in mindering op deze tarieven en zo worden deze dus opgenomen in de begroting.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Risico is komen te vervallen. De toelichting van 't Haske verduidelijkt het punt omtrent de Belastingen en er nu in bijlage 9 duidelijk aangegeven dat het om de OZB belasting gaat.

Risico 2: Er is geen specifieke post opgenomen voor "Verzekeringen". Uitgaande van een noodzakelijke opstalverzekering dient deze post toegevoegd te worden.

Reactie 't Haske:

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Risico is komen te vervallen. In bijlage 9 is nu een post verzekeringen opgenomen welke toereikend is.

Risico 3: Ten aanzien van de post onderhoud is er jaarlijks wettelijk onderhoud nodig aan elektrische installaties en klimaatinstallaties. De post welke hier nu voor is opgenomen lijkt niet toereikend. Dit vraagt om verdere verduidelijking in deelposten.

Reactie 't Haske:

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Risico is komen te vervallen. Er is nu een onderscheid gemaakt tussen klein onderhoud, jaarlijks onderhoud en een reservering voor het lange termijn onderhoud. Dit punt is daarmee voldoende onderbouwd.

Risico 4: Het is niet te herleiden of er voor planmatig onderhoud een reservering is in de exploitatie, dit duidelijk onderbouwen.

Reactie 't Haske:

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Risico is komen te vervallen. In bijlage 9 is nu een post opgenomen voor dagelijks en jaarlijks onderhoud alsmede een reservering voor het lange termijn onderhoud.

Risico 5: Aan de inkomsten zijde is niet te herleiden hoe de inkomsten exact tot stand komen. Wij verwachten dat hier een nadere onderbouwing van is maar deze maakt geen onderdeel uit van de rapportage. Om deze inkomsten goed te kunnen beoordelen vraagt dit om verdere verduidelijking.

Reactie 't Haske:

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Op risico 5 is geen reactie gegeven. Het risico betreffende de invulling van 'sponsoring' blijft een risico in de totale exploitatiekosten.

Risico 6: In de exploitatiebegroting is geen rekening gehouden met indexering van prijzen over de langere termijn. De verwachting is dat de kosten per jaar zullen stijgen door indexatie. De inkomsten zullen dienen te stijgen om een breakeven begroting te houden. Een punt van aandacht is het voordeel van het personeel van 't Haske, echter zullen lonen stijgen waardoor dit synergievoordeel kleiner zal worden.

Reactie 't Haske:

Risico is komen te vervallen. Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen. Er is 2,5% aangenomen.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Een gemiddelde indexatie van 2,5% per jaar is marktconform en daarmee voldoet de opzet voor de exploitatieberekening op dit punt.

3.2 Inbreiding 't Haske

Oppervlakte:

- scenario 2: 1.800 m²/BVO, waarvan 725 m²/BVO renovatie
 - *oppervlaktes bepaald uit ramingsblad*

3.2.1 Bouwkundige werken:

Algemeen: Ten grondslag van de bouwkostenbegroting ligt een uitgangspuntendocumenten waarin de kwaliteiten van het project in hoofdlijnen wordt omschreven.

Risico: Het is mogelijk dat vanwege de omvang van de renovatie (inbreiding), er moet worden voldaan aan nieuwbouweisen. Het is in de huidige rapportage niet duidelijk of dit is onderzocht of welk uitgangspunt wordt gehanteerd.

Reactie 't Haske:

Er bestaat het risico dat aan de BENG normen moet worden voldaan omdat er ingrijpend wordt verbouwd.

Het betreft een ingrijpende verbouwing volgens het bevoegd gezag, daarom is in de raming is met de volgende zaken rekening gehouden:

- Plaatsen waar de buitenste schil (buitenmuren, dak of vloer) worden opengemaakt voor de verbouwing, wordt aan de BENG normering voldaan.
- Plaatsen waar de niet wordt opengemaakt wordt niet aan BENG voldaan
- Er wordt voldaan aan de BENG norm voor hernieuwbare energie.
- Er is rekening gehouden met elektrisch materieel in verband met uitstoot.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De onderbouwing is compleet en geeft voldoende inzicht dat hiermee rekening is gehouden.

Sloopkosten:

Risico: Er worden minimale sloopkosten gespecificeerd, de overige sloopkosten zijn nu opgenomen in een aantal grote posten. Dit vanwege projectsoort duidelijker opnemen in de begroting.

Reactie 't Haske:

De sloop van enkele opstallen op het terrein is niet voldoende gedetailleerd, als mede een aantal ondersteuningsvoorzieningen. Dit betreft alleen het slopen van 3 garageboxen, zonder fundering Onderstaand wordt dit verder toegelicht:

SC1 Sloopkosten	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Verwijderen dak	45 m2	€ 7,68	€ 346	Garageboxen
Verwijderen muren & kozijnen	70 m2	€ 24,05	€ 1.684	
Verwijderen Vloeren	45 m2	€ 37,02	€ 1.666	
Verwijderen funderingen	0 m2	€ 29,37	€ -	Fundering catering hog blijft zitten
Beperkt aanhalen van grond	50 m2	€ 19,80	€ 990	Overig binnen constructiescope
Verwijderen en afvoeren asfalt plaat	200 m2	€ 24,47	€ 4.894	
			€ 9.579	
Afgerond op EUR			€ 10.000	

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De sloopkosten zijn verder uitgesplitst in de onderbouwing, dit voldoet aan de wens om meer inzicht te geven in de totale sloopkosten.

Funderingsconstructie: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Skelet: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Dakafbouw en afwerkingen:

Risico: Er wordt een zeer lage eenheidsprijs aangehouden. Minimaal budget is circa 120 euro per m² dakoppervlakte. De kosten zijn mogelijk te laag wanneer moet worden voldaan aan nieuwbouweisen (vanwege projectomvang) en/of BENG.

Reactie 't Haske:

Zie onderbouwing scenario 1

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Zie beoordeling scenario 1

Gevelafbouw en afwerkingen: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Vloerafbouw en afwerkingen: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Trappen en hellingbanen: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Plafonds binnen en buiten: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Overige bouwkundig:

Risico: Er worden een aantal grote posten opgevoerd voor het realiseren en aanpassen van gebouwdelen en/of ruimten. Welke werkzaamheden in deze posten worden voorzien zijn minimaal omschreven, dit dient te worden gespecificeerd. Ten behoeve van de compleetheit dienen de voorziene bouwkosten te worden opgenomen bij de juiste element-regel (conform NEN2699) in de begroting.

De posten waar dit betrekking op heeft zijn;

- Verwijderen Serre
- Nieuwbouw Huiskamer/soos
- Modificaties werkplaats
- Opslag en kleedruimtes achter podium
- Theater aanpassingen

Reactie 't Haske:

De post overig bouwkundig bestaat uit een aantal verbouwingen in het pand.
Deze worden onderstaand weergegeven. Dit is gebaseerd op een indicatie van de werkschrijving.

SC2 Overige bouwkundig	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Modificaties Werkplaats				
Binnenmuren kalkzandsteen	80 m2	€ 68,38	€ 5.470	
Binnenspouwblad, HSB BENG	130 m2	€ 128,05	€ 16.647	Alleen plaatsen binnenspouwblad
Stalen inmetzelkozijn, stomp, bovenl	2 pc	€ 498,09	€ 996	
Afwerking koudebruggen	1 pc	€ 2.500	€ 2.500	Stelpost
Vloerafwerking, olievast	150 m2	€ 18,00	€ 2.700	
Afwerking kleed/wasruimtes	40 m3	€ 59,61	€ 2.384	
Technische installatie				Opgenomen in centrale post
Totaal			€ 30.698	
Scope of work:				
Isoleren gevel dmv HSB binnenspouwblad				
Toevoegen 2 wasruimtes				
Olievaste vloercoating				
Buitenschil blijft intact				
SC2 Overige bouwkundig	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Opslag en kleedruimtes achter podium				
Binnenspouwblad, HSB BENG	160 m2	€ 128,05	€ 20.488	Alleen plaatsen binnenspouwblad
Afwerking koudebruggen	1 pc	€ 3.900	€ 3.900	Stelpost
Binnenmuren kalkzandsteen	80 m2	€ 68,38	€ 5.470	
Stalen inmetzelkozijn, stomp, bovenl	2 pc	€ 498,09	€ 996	
Vloerafwerking	160 m2	€ 56,00	€ 8.960	
Afwerking kleedruimtes	180 m2	€ 59,61	€ 10.730	
Technische installatie				Opgenomen in centrale post
Totaal			€ 50.545	
Scope of work:				
Isoleren gevel dmv HSB binnenspouwblad				
Renovatie 4 kleedruimtes				
Toevoegen 1 kleedruimte				
Plaatsen nieuwe vloer				
SC2 Overige bouwkundig	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Theater aanpassingen				
Plaatsen geluidssluis (geluidwerend	1 pc	€ 18.000	€ 18.000	Referentie opgave bureau Peutz
Plaatsen accoustische binnenspouw	1 pc	€ 36.000	€ 36.000	90m2 Referentie opgave bureau Peutz
Plaatsen accoustisch glas aanbouw	1 pc	€ 4.600	€ 4.600	20m2 Referentie opgave bureau Peutz
Verwijderen verdieping, incl afwerker	320 hr	€ 57,50	€ 18.400	140m2 - zware stalen balken verwijderen
Slopen podiumconstructie	160 hr	€ 57,50	€ 9.200	150m2 - 4 man 4 dagen
Plaatsen nieuw podium	150 m2	€ 126,50	€ 18.975	Houtconstructie met Fermacell afweking
Podium vloer	150 m2	€ 94,00	€ 14.100	Opgave Ron de Groot Theatertextiel
Doorvoeringen	1 m2	€ 900,00	€ 900	Stelpost
Vaste inrichting aanpassen	1 m2	€ 10.000	€ 10.000	Hijsmechanismen, doeken, rails, etc. Opgave Ron de Groot
Vloerafwerking	270 m2	€ 82,00	€ 22.140	Heavy duty
Technische installatie				Opgenomen in centrale post
Totaal			€ 152.315	
Scope of work:				
Verwijderen verdiepingvloer				
Vervangen (instabiel) podium				
Accoustische maatregelen t.b.v. blaasmuziek				
Vloer ruimte vervangen				
Buitenschil blijft intact				

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De verduidelijking en onderbouwing van de posten zijn akkoord en worden als marktconform beschouwd. De opgegeven kosten zijn voor de huidige fase compleet, in de opvolgende ontwerpfase dient een meer gedetailleerde begroting volgens de rubricering NEN2699 te worden opgesteld.

3.2.2 Installatietechniek

W-installaties:

Risico: De opgenomen kosten zijn mogelijk te laag ingeschat om te kunnen voldoen aan de eisen gesteld in BENG.

Reactie 't Haske:

De W-installaties worden beoordeeld met "waarschijnlijk te laag" i.v.m. BENG vereiste door Sweco. 't Haske voert een extra controle uit op deze post.

De W-Installaties omvatten de volgende componenten:

- Ventilatiesysteem met warmteterugwinning
- Warmtepomp (90kW) met installatie
- Riool installatie
- Watervoorziening

Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

Kosten zijn bepaald door Ercon Luchttechniek, hiervoor is een raming afgegeven. Deze raming is exclusief Winst en Risico. Daarom dient deze raming te worden aangepast door W&R (14%) toe te voegen om een marktconforme prijs op te geven.

De kosten van deze installatie zijn in verhouding hoger dan de kosten van SC1. Dit komt omdat er een aantal decentrale installaties moeten worden geplaatst. De schil van het theater blijft intact, dus het afzuigsysteem blijft intact.

Warmtepomp (80kW) met installatie

De raming van deze installatie is vrijdag gecontroleerd door Van Dorp Installaties. Van Dorp is een lokale specialist voor utiliteitsbouw. Van Dorp geeft aan de warmtepompinstallatie en de luchtverwarming van de ruimtes te kunnen leveren voor het geraamde bedrag.

Een deel van de bestaande verwarming LTV-installatie kan zonder problemen worden aangesloten op deze installatie.

Riool installatie

De riool installatie betreft alleen de rioolvoorzieningen in het nieuw te bouwen deel en een 20 meter over het terrein, De hoofdrioolaansluiting is gesitueerd bij de ingang van de woning. Dit bedrag wordt gezien als voldoende.

Watervoorziening

De hoofdleiding is gesitueerd bij de ingang van de woning en deze heeft ruim voldoende capaciteit. Controle van deze post door van Dorp geeft aan dat de post niet ruim is. Het advies is om hier 10% voor op te nemen. Dat wordt in de calculatie aangepast

Dit resulteert in onderstaand overzicht:

SC2 W-Installaties	Begroot	Aanp	Total	Opmerkingen
Ventilatiesysteem met warmteterugw	€ 145.000	14%	€ 165.300	W&R toegevoegd
Warmtepomp (80kW) met installatie	€ 145.000	0%	€ 145.000	Input Van Dorp - akkoord
Riool installatie	€ 12.000	0%	€ 12.000	
Watervoorziening	€ 6.000	10%	€ 6.600	Input Van Dorp - 10% toevoegen
Verschil			€ 20.900	
Aanpassing contingency			€ -20.900	
Impact op begroting			€ -	

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De kosten voor het ventilatiesysteem zijn opgevraagd bij een marktpartij, de kosten zijn scherp maar niet onrealistisch dus wordt na de verduidelijking als marktconform beschouwd.

Het is onduidelijk waarom er is besloten om de oorspronkelijke begroting te herzien met een dusdanig hoog percentage winst en risico, namelijk; 14%. Voorstel van Sweco is om maximaal 10% winst en risico op te nemen, waarbij 5-7% wordt gezien als marktconform.

E-installaties: Opgenomen kosten voor de E-installaties zijn mogelijk ruim ingeschat, er kan hoogst waarschijnlijk aangesloten worden op bestaande installaties welke in de vernieuwbouw kostenverlagend zullen werken.

Transport: De opgenomen kosten zijn marktconform.

3.2.3 Vaste inrichting

Risico: Vaste gebruikersvoorzieningen zijn niet opgenomen in de raming, gezien de functie van het gebouw is dit wel aan te raden. De kosten voor de grootkeuken zijn op dit moment dubbel opgenomen, het is niet herleidbaar of deze twee keer voor komt in het plan. Deze kosten verduidelijken.

Reactie 't Haske:

Vaste inrichting is deel van de rapportage. Onderstaand is daarin meegenomen. De toiletten worden gesitueerd in het nieuwbouwdeel.

Vaste inrichting	Sanitairruimtes met Toiletten (9 stuks)	€ 22.500	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Keukenopstelling	€ 50.000	Gebaseerd op offerte Droogers horeca

Keukenopstelling

Er is een opmerking opgenomen dat de keukenopstelling dubbel is opgenomen. Dit is correct geconstateerd. Dit is aangepast in bijlage 6.

(beweegbare) tribune

Bij 't Haske is een theater aanwezig en de afspraak met de projectgroep en de diverse partijen in de gemeenteraad is gemaakt dat er géén theater wordt voorzien in de Brûsplak. Hierdoor hebben wij de beweegbare tribune uit de begroting gehaald. 't Haske is voor eigen rekening en risico wel bezig met een beweegbare tribune in ons eigen theater.

MiVa

Volgens BbL moeten er vanaf 1050 aanwezigen worden voorzien in 2 MiVa toiletten. De inschatting is dat de vergunde capaciteit van het gebouw net boven deze aanwezigen uitkomt. Daarom is er, naast het bestaande MiVa toilet voorzien in een additioneel MiVa. Deze wordt gesitueerd in het nieuwbouwdeel om de loop/rij afstanden te verkleinen.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De onderbouwing door 't Haske is akkoord. De grootkeuken was dubbel opgenomen in de begroting, dit is in de herziende begroting aangepast.

3.2.4 Terrein

Risico: Het is niet herleidbaar welke werkzaamheden uitgevoerd worden voor de kosten opgenomen bij het onderdeel terrein. Het opgenomen budget voorziet enkel aanhelen van het terrein rondom het gebouw en geen extra terreinafwerking en/of inrichting. Om het project af te kaderen zou dit als uitgangspunt kunnen worden opgenomen.

Reactie 't Haske:

Zie onderbouwing scenario 1

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Zie beoordeling scenario 1

3.2.5 Indirecte *bouwkosten*

Er worden voor de indirecte bouwkosten twee grote posten opgedragen, deze zouden voor een goede beoordeling opgedeeld moeten worden in:

- Nader te detaillering;
- Bouwplaatskosten;
- Algemene bedrijfskosten;
- Winst & risico;
- Afkoop prijs/loonstijging (tijdens de bouw).

De kosten zijn in zijn totaliteit marktconform.

Reactie 't Haske:

In de rapportage staat dat de indirecte bouwkosten verdeeld zijn over 2 posten. De totale post van indirect kosten is marktconform. Om beter inzicht te geven zijn deze kosten opnieuw gerubriceerd.

Bouwplaatsvoorzieningen:

SC1 Bouwplaatsvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Bronbemaling mob/demob	2 pc	€ 1.200,00	€ 2.400	Kleine installatie
Bronbemaling (10 weken), electrisch	10 wk	€ 780,00	€ 7.800	Kleine bouwput
Bouw stroom	26 wk	€ 100,00	€ 2.600	
Bouwketen met inrichting	26 wk	€ 140,00	€ 3.640	Deels bestaande failiteiten gebruiken
parkeren, lay down area, etc	65 wk	€ -	€ -	Bestaande failiteiten gebruiken
Camera beveiliging	65 wk	€ 1.500,00	€ 97.500	2 camera's op bestaande installaties, abbo aanw.
Tijdelijke afzetting	26 wk	€ 160,00	€ 4.160	Bestaande faciliteiten gebruiken
Kantine, toiletten, keuken	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Steigerwerk	700 m3	€ 18,80	€ 13.160	stelpost
verreiker	26 wk	€ 975,00	€ 25.350	
kranen, transport, liften	1 pc	€ 10.000,00	€ 10.000	Stelpost
Totaal			€ 166.610	
Opmerkingen:				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 6: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 49) vervangen				
- Dit is lager dan gebruikelijk, omdat veel voorzieningen reeds aanwezig zijn op locatie				

Bouwbegeleiding / Projectbegeleiding:

SC2 Bouwplaatsvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Bronbemaling mob/demob	2 pc	€ 1.200,00	€ 2.400	Kleine installatie
Bronbemaling (10 weken), electrisch	10 wk	€ 780,00	€ 7.800	Kleine bouwput
Bouw stroom	26 wk	€ 100,00	€ 2.600	
Bouwketen met inrichting	26 wk	€ 140,00	€ 3.640	Deels bestaande failiteiten gebruiken
parkeren, lay down area, etc	65 wk	€ -	€ -	Bestaande failiteiten gebruiken
Camera beveiliging	65 wk	€ 1.500,00	€ 97.500	2 camera's op bestaande installaties, abbo aanw.
Tijdelijke afzetting	26 wk	€ 160,00	€ 4.160	Bestaande faciliteiten gebruiken
Kantine, toiletten, keuken	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Steigerwerk	700 m3	€ 18,80	€ 13.160	stelpost
verreiker	26 wk	€ 975,00	€ 25.350	
kranen, transport, liften	1 pc	€ 10.000,00	€ 10.000	Stelpost
Totaal			€ 166.610	
Opmerkingen:				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 6: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 49) vervangen				
- Dit is lager dan gebruikelijk, omdat veel voorzieningen reeds aanwezig zijn op locatie				

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De tabellen laten twee overzichten van bouwplaatsvoorzieningen zien en refereren naar scenario 1, dit is incorrect.

3.2.6 Investeringskosten

Algemeen: De totale kosten zijn marktconform.

Inrichtingskosten: Er is geen rekening gehouden met losse inrichting.

Projectbegeleiding: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Honoraria:

Risico: Opgenomen honoraria (adviseurskosten) zijn incompleet. Alle belangrijke op te nemen adviseurs zouden hierin herleidbaar dienen te zijn, inclusief de beoogde budgetreservering. Dit zijn minimaal ook de constructeur en bouwfysicus. Het totaal opgenomen budget is hierdoor erg scherp.

Reactie 't Haske:

Zie onderbouwing scenario 1

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Zie beoordeling scenario 1

Heffingen (legeskosten):

Risico: De opgenomen legeskosten bedragen op dit moment minder dan 1%. Op basis van de legesverordening komt een soortgelijk werk al snel op ongeveer 2% legeskosten (zie paragraaf 3.2.8 voor legesberekening).

Reactie 't Haske:

Zie onderbouwing scenario 1

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Zie beoordeling scenario 1

Tijdelijke huisvesting / bouwfasering: In de raming zijn voor de ruimtes die gesloopt worden, kosten opgenomen voor alternatieve ruimtes. Het is op dit moment niet herleidbaar of er schakelplannen opgesteld dienen te worden en of er verhuiskosten zijn opgenomen.

Reactie 't Haske:

Zie onderbouwing scenario 1

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Zie beoordeling scenario 1

Onvoorzien: Een reservering van 15% onvoorzien is voor een bouwkundig werk erg hoog. Het onvoorzien zorgt er in dit geval voor dat de nog niet uitgewerkte onderdelen met voldoende budget kunnen worden aangevuld maar idealiter zou het bedrag onvoorzien moeten worden toebedeeld aan het begroting onderdeel waar deze kosten zijn voorzien. Bij renovatieproject ligt het percentage onvoorzien standaard hoger dan bij nieuwbouw.

Specifiek kan dit als volgt worden ingevuld, namelijk:

- Nader te detailleren: 7-10%;
- Afkoop prijs / loonstijging: 3-5%;
- Onvoorzien: 3-6%.

Op deze wijze is het op een later moment herleidbaar welke kosten bij welke onderdelen worden verwacht.

Reactie 't Haske:

AK&W

Het percentage AK&W is lager, omdat het project bestaat uit kleinere deelprojecten. Hierdoor wordt het risico voor de aannemer(s) kleiner.

Onvoorzien

De post onvoorzien is onvoldoende gedetailleerd. Er vallen ook een aantal posten onder die elders in de begroting thuishoren. Dit is in begroting in Bijlage 6; Gedetailleerde kostenraming Scenario 1, pagina 49 aangepast.

Onderstaand het betreffende detail:

SC2 Onvoorzien	Total	Opmerkingen
Bouwplaatsinrichting	€ 166.610	Nadere onderbouwing in deze memo
Bouwbegeleiding en directievoering	€ 439.500	Nadere onderbouwing in deze memo
Legeskosten	€ 64.530	Nadere onderbouwing in deze memo
Nadere detailering	€ 142.133	4,0%
AKW&R / staartkosten aannemer (12%)	€ 428.052	
Onvoorzien	€ 103.462	2,4%

Omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd in diverse kleinere projecten, is het risico lager. Nadere detaillering en Onvoorzien hebben daarom ook lagere percentages dan bij scenario 1.

Afkoop loonstijging

Afkoop loonstijging is niet opgenomen. Conform opgave van DFM is de begroting ingesteld op prijspeil 2025.

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

De onderbouwing is helder maar wordt door Sweco als incorrect gezien en wordt nog steeds beoordeeld als risico. Wanneer kleine ingrepen in bestaande bouwwerken uitgevoerd worden is er een grotere kans om meer risico's tegen te komen. Daarnaast zijn er meer opstart en coördinatiekosten.

3.2.7 Exploitatiebegroting – scenario 2

Voor scenario 2 gelden dezelfde geconstateerde punten als de beschreven punten in paragraaf 3.1.7.

Reactie 't Haske:

Zie onderbouwing scenario 1

Beoordeling Sweco van reactie 't Haske:

Zie beoordeling scenario 1

3.2.8 Legesberekening

Op basis van de bouwkosten is een legesberekening opgesteld voor het technische en ruimtelijk deel van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Leges: Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)

	t Haske					
	bouwkosten	tarief	bouwkosten	scenario 1	bouwkosten	scenario 2
tot	€ 40.000	€ 7,60	€ 40.000	€ 304	€ 40.000	€ 304
tot	€ 400.000	€ 6,46	€ 360.000	€ 2.326	€ 360.000	€ 2.326
tot	€ 3.500.000	€ 5,68	€ 3.100.000	€ 17.608	€ 2.932.760	€ 16.658
boven	€ 3.500.000	€ 3,80	€ 754.744	€ 2.868	€ -	€ -
Totaal			€ 4.254.744	€ 23.106	€ 3.332.760	€ 19.288

Leges: Bouwactiviteit (ruimtelijk deel)

	t Haske					
	bouwkosten	tarief	bouwkosten	scenario 1	bouwkosten	scenario 2
tot	€ 40.000	€ 17,81	€ 40.000	€ 712	€ 40.000	€ 712
tot	€ 400.000	€ 15,10	€ 360.000	€ 5.436	€ 360.000	€ 5.436
tot	€ 3.500.000	€ 13,33	€ 3.100.000	€ 41.323	€ 2.932.760	€ 39.094
boven	€ 3.500.000	€ 8,85	€ 754.744	€ 6.679	€ -	€ -
Totaal			€ 4.254.744	€ 54.151	€ 3.332.760	€ 45.242

legeskosten: technisch + ruimtelijk	% bouwkosten	
scenario 1	€ 77.257	1,82%
scenario 2	€ 64.530	1,94%

3.3 Evenementenhal Brûsplak

Oppervlakte: 1.800 m²/BVO

3.3.1 Bouwkundige werken

Algemeen: De opgestelde raming is volledig en duidelijk opgebouwd. Er kan goed herleid worden waar welke kosten worden voorzien.

Sloopkosten: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Funderingsconstructies: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Skelet: De eenheidsprijs welke is opgenomen voor de staalconstructie is hoger dan wat op dit moment als marktconform wordt beschouwd, namelijk 4 euro/kg. Marktconform is circa 3 euro/kg.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Is incl. evt. brandwerende bekleding, meerprijs voor kokers en raatliggers, gecoat voor zichtwerk, etc. en een marge voor een betondak.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

De onderbouwing door BCCH is akkoord.

Dakafbouw en afwerking: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Gevelafbouw en afwerking: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Vloerafbouw en afwerking: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Trappen en hellingbanen: Niet van toepassing, een-laags gebouw.

Plafonds binnen en buiten: Kosten welke in de begroting zijn opgenomen zijn marktconform.

Risico: Het is op dit moment onduidelijk of de akoestische voorzieningen voor de 'grote oefenruimte' plafonds zijn. Wanneer dit niet het geval is, moet er nog een deel plafonds opgenomen worden in de raming.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Zie par. 72.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

De verwijzing van BCCH is helder.

3.3.2 Installatietechniek

W-installaties: De opgenomen kosten zijn marktconform.

E-installaties: De opgenomen kosten zijn marktconform.

Transport: De opgenomen kosten zijn marktconform.

3.3.3 Vaste inrichting

De kosten welke zijn opgenomen zijn compleet en over het algemeen marktconform. Het budget wat is opgenomen voor de 'beperkte grootkeuken' wordt niet als marktconform beschouwd, namelijk: € 25.000. Marktconform is circa € 50.000.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Geen koelcellen, koken, etc.; betreft een relatief kleine keuken met beperkte voorzieningen.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

De onderbouwing door BCCH is akkoord.

3.3.4 Terrein

De opgenomen kosten zijn marktconform en de werkzaamheden zijn onderbouwd met een tekening welke is opgenomen in de rapportage, dit is erg zorgvuldig opgesteld. De kosten welke zijn opgenomen staan echter niet in verhouding met de voorziene kosten opgenomen in de scenario's voor 't Haske.

3.3.5 Indirecte bouwkosten

De indirecte bouwkosten zijn compleet begroot. Het budget voor 'nader te detailleren' zou gezien de hoge post onvoorzien verhoogd kunnen worden waardoor de post onvoorzien kan worden verlaagd, zie bijlage 3 voor verdeling.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Max. 5% voor NPU omdat er al een redelijk gedetailleerde raming ligt waarin alles al is afgeprijsd; de raming is al compleet; NPU is voor evt. bijzondere detailleringen en afwerkingen welke een architect zou kunnen bedenken; 5% loopt af naar 1% in TO-fase; Onvoorzien is een budget volledige voor de gemeente voor evt. planwijzigingen en zaken die nu niet te voorzien zijn.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

De onderbouwing is helder.

3.3.6 Investeringskosten

Algemeen: De totale kosten zijn marktconform.

Inrichtingskosten: Er is een voorziening opgenomen voor losse inrichting, tevens is er aan het einde in overleg met de opdrachtgever een min-bedrag opgenomen voor losse inrichting welke al is voorzien. Dit is duidelijk en compleet.

Projectbegeleiding:

Risico: Geen kosten opgenomen voor projectbegeleiding, dit wordt uitgesloten. Is wel een grote post als dit extern wordt ingekocht.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Iom gemeente besproken.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

De onderbouwing is akkoord, de Fryske Marren dient wel met deze kosten rekening te houden.

Honoraria: Opgenomen honoraria wordt als één percentage opgenomen, hierin worden eveneens kosten opgenomen voor leges (zie paragraaf 3.4.8 voor legesberekening). Voor een werk als dit is het voor de compleetheid relevant op budgetten per adviseur op te nemen. Hierdoor is in de vervolgfase duidelijk welk budget voor welke adviseur gereserveerd is.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Het is een haalbaarheidsstudie; verder uitwerken in volgende fase

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Het is gezien de projectfase akkoord. Het opsplitsen van Honoraria en Legeskosten wordt wel geadviseerd. In de vervolgfase is het advies om dit op te splitsen.

Aansluitkosten:

Risico: Uitgesloten in huidige begroting. Wanneer deze verzwaard moet worden brengt dit kosten met zich mee. Nu afgedekt in 'onvoorzien'.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Zit in D

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Dit is akkoord.

Tijdelijke huisvesting / bouwfasering: Dit zijn grote kostenposten in de totale investeringskosten. Wanneer tijdelijke huisvesting gehuurd of gekocht moet worden of wanneer schakelplannen opgesteld moeten worden voor in gebruik blijvende gebouwen kan dit een grote impact hebben. Tijdelijke huisvesting kan circa 1400 euro /m² bvo kosten.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Iom gemeente besproken.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

De onderbouwing is akkoord.

Onvoorzien: Onvoorziene kosten zijn erg ruim ingeschat, namelijk 10%. De onvoorziene kosten dienen te worden gereserveerd op de plek in de begroting waar deze worden verwacht.

Specifiek kan dit als volgt worden aangevuld en/of ingevuld, namelijk:

- Nader te detailleren: 7-10%;
- Afkoop prijs / loonstijging: 3-5%;
- Onvoorzien: 2-5%.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Iom gemeente besproken: 15% voor revitalisatie en 10% voor nieuwbouw

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

De onderbouwing is akkoord.

3.3.7 Exploitatiekosten – *variant II nieuwbouw variant*

In haar algemeenheid zijn de exploitatieberekeningen goed opgebouwd voor de fase waarin het project zich bevindt. Gedurende de verdere uitwerking van het ontwerp kunnen de exploitatieberekeningen specifiek en verfijnd worden op de diverse onderdelen.

Op pagina 48 zijn de genoemde bedragen voor de bouwkosten bij de beschouwingsperiode niet correct en deze komen niet overeen met de bedragen omschreven op pagina 46 en 47. Het gaat om een totaal verschil van circa € 11.500,-. Dit dient aangepast te worden.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

BCCH geeft aan dat dit een terecht punt is.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Verzoek om deze geconstateerde fout in een vervolgfase aan te passen.

3.4 Integratie Brûsplak in Brede school Joure Zuid

Oppervlakte: 1.800 m² /BVO

3.4.1 Bouwkundige werken

De beoordeling bouwkundige werken is gelijk aan nieuwbouwvariant Brûsplak, zie paragraaf 3.3.1..

3.4.2 Installatietechniek

W-installaties: Bij het integreren van Brûsplak in de brede school Joure Zuid kan er aangesloten worden op bestaande W-elementen, in een latere fase kan dit verder worden onderzocht en mogelijk resulteren in een kostenbesparing.

E-installatie: Voor de E-installatie geldt hetzelfde als bij de W-installatie. Doordat de E-installatie reeds aanwezig is hoeft er enkel aangesloten te worden op het bestaande deel, dit kan mogelijk na het uitvoeren van verdiepend onderzoek resulteren in een besparing.

Transport: De opgenomen kosten zijn marktconform.

3.4.3 Vaste inrichting

De beoordeling van de vaste inrichting is gelijk aan nieuwbouwvariant Brûsplak, zie paragraaf 3.3.3..

3.4.4 Terrein

De beoordeling van het terrein is gelijk aan nieuwbouwvariant Brûsplak, zie paragraaf 3.3.4..

3.4.5 Indirecte bouwkosten

De beoordeling van de indirecte bouwkosten is gelijk aan nieuwbouwvariant Brûsplak, zie paragraaf 3.3.5., zie bijlage 3 voor verdeling.

3.4.6 Investeringskosten

De beoordeling van de investeringskosten is gelijk aan nieuwbouwvariant Brûsplak, zie paragraaf 3.3.6..

Onvoorzien: Bij renovatie kan een verhoogd percentage onvoorzien worden opgenomen, echter is door het bouwjaar van de Brede school Joure Zuid dit niet noodzakelijk.

3.4.7 Exploitatiekosten – integratie in brede school Joure Zuid

Pagina 45: In de exploitatieberekening zijn nu dezelfde kengetallen gehanteerd als bij de evenementenhal Brûsplak. Indien Brûsplak in de Brede school wordt geïntegreerd zou dit synergie voordelen met zich meebrengen in de exploitatiekosten ten opzichte van een losstaand gebouw. Dit zou dienen te resulteren in lagere kengetallen ten opzichte van evenementenhal Brûsplak (nr. 2) en daarmee de totale exploitatiekosten. In de verdere uitwerking van het ontwerp zullen de exploitatiekosten verfijnd dienen te worden.

Reactie BCCH Bouwkostenadvies:

BCCH geeft aan dat dit klopt en past bij de fase. Exploitatiekosten onderhoud en energie zou bij nieuwbouw wel eens lager kunnen uitvallen dat bij integratie van BSJZ. Veel hangt af van uitwerkingen in de volgende fase.

Beoordeling Sweco van reactie BCCH Bouwkostenadvies:

Sweco is het met de reactie van BCCH Bouwkostenadvies eens en in een verdere fase zullen de exploitatiekosten gedetailleerder uitgewerkt kunnen worden.

3.4.8 Legesberekening

Op basis van de bouwkosten is een legesberekening opgesteld voor het technische en ruimtelijk deel van de omgevingsvergunning activiteit bouwen. In onderstaande tabellen zijn de leges berekend voor de twee beoordeelde varianten.

Leges: Bouwactiviteit (bouwtechnische deel)

	Brusplak					
	bouwkosten	tarief	bouwkosten	nieuwbouw	bouwkosten	brede school
tot	€ 40.000	€ 7,60	€ 40.000	€ 304	€ 40.000	€ 304
tot	€ 400.000	€ 6,46	€ 360.000	€ 2.326	€ 360.000	€ 2.326
tot	€ 3.500.000	€ 5,68	€ 3.100.000	€ 17.608	€ 2.128.611	€ 12.091
boven	€ 3.500.000	€ 3,80	€ 1.573.152	€ 5.978	€ -	€ -
Totaal			€ 5.073.152	€ 26.216	€ 2.528.611	€ 14.720

Leges: Bouwactiviteit (ruimtelijk deel)

	Brusplak					
	bouwkosten	tarief	bouwkosten	nieuwbouw	bouwkosten	brede school
tot	€ 40.000	€ 17,81	€ 40.000	€ 712	€ 40.000	€ 712
tot	€ 400.000	€ 15,10	€ 360.000	€ 5.436	€ 400.000	€ 6.040
tot	€ 3.500.000	€ 13,33	€ 3.100.000	€ 41.323	€ 2.128.611	€ 28.374
boven	€ 3.500.000	€ 8,85	€ 1.573.152	€ 13.922	€ -	€ -
Totaal			€ 5.073.152	€ 61.394	€ 2.568.611	€ 35.127

legeskosten: technisch + ruimtelijk		% bouwkosten
nieuwbouw	€ 87.609	1,73%
brede school	€ 49.847	1,97%

4 Conclusie en aanbevelingen

Naar aanleiding van de beoordeling en vergelijking van de vier ramingen kunnen de volgende twee vragen worden beantwoord;

1. Kan het project voor de voorziene investeringskosten worden gebouwd?
2. Zijn de exploitatiekosten correct ingeschat?

4.1 Conclusie

4.1.1 Nieuwbouw 'Douwe Egberts' zijde

Beantwoording vraag 1:

Waarschijnlijk wel. De totale bouwkosten zijn beoordeeld en worden als marktconform beschouwd, de bijkomende kosten welke zijn opgenomen voor het honoraria zijn erg laag gebudgetteerd, echter maakt de hoge post onvoorzien goed wat er laag is gebudgetteerd in de overige onderdelen.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

De totale kosten zijn marktconform en kan voor het opgenomen bedrag worden gerealiseerd. De kosten welke zijn opgenomen voor Honoraria zijn in overeenstemming met marktpartijen ingeschat en dienen bij het verder uitwerken van het project vastgelegd te worden.

In bijlage 4 lijken nog niet alle kosten te zijn aangepast op basis van de herziening welke is doorgevoerd.

Beantwoording vraag 2:

De exploitatiekosten zijn te minimaal uitgewerkt om goed te kunnen beoordelen, de kans bestaat dat deze niet volledig zijn ingeschat. Bij de scenario's worden er bedragen opgevoerd welke lastig te herleiden zijn en deze lijken nu als sluitpost te fungeren. Wanneer dit niet correct wordt onderbouwd kan dit in de exploitatie een risico vormen.

Hoewel er met gelijke bezetting is gerekend wijken de inkomsten van de exploitatie af van de inkomsten begroot in de varianten Brûsplak 'nieuwbouw' en 'Brede school'.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

De exploitatiekosten zijn nadere toegelicht en er zijn aanvullende kosten opgevoerd. Hiermee zijn de exploitatiekosten voldoende aangevuld. Wel blijft de argumentatie voor de winst niet onderbouwd en dit vraagt nog om verduidelijking.

Risico's:

Sloopkosten: De opgenomen sloopkosten voorzien enkel in de sloop van de bestaande opstallen op het terrein. Er worden geen sloopkosten opgevoerd voor gebouwaanpassingen en of tijdelijke ondersteuningsvoorzieningen, dit zal in praktijk wel voorkomen wanneer de tweede verdieping boven het bestaande gebouw wordt gerealiseerd.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Dakafbouw en afwerkingen: Er wordt een zeer lage eenheidsprijs aangehouden. Minimaal budget is circa 120 euro per m² dakoppervlakte. Verschil met huidige opgenomen bedrag is circa 50 euro per m². Aanvullend op de uit te voeren werkzaamheden betreffende de nieuwbouw zullen er werkzaamheden gebudgetteerd worden om het bestaande dak correct aan te sluiten op het nieuwe gebouw.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Overige bouwkundig: Er worden een aantal grote posten opgevoerd voor het realiseren en aanpassen van gebouwdelen en/of ruimten. Welke werkzaamheden in deze posten worden voorzien zijn minimaal omschreven, dit dient te worden gespecificeerd. Ten behoeve van de compleetheit dienen de voorziene bouwkosten te worden opgenomen bij de juiste element-regel (conform NEN2699) in de begroting.

De posten waar dit betrekking op heeft zijn;

- Opslagruimte 120m²
 - geen kosten opgevoerd, zit in overige elementen
- Bedrijfswoning 80m²
- Vergaderruimte 130m² opgenomen in bouwkosten.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

W-installaties: De opgenomen kosten voor de W-installaties zijn waarschijnlijk te laag ingeschat. Wanneer ook moet worden voorzien in BENG dan is de verwachting dat er te weinig budget is begroot voor de W-installatie.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie, echter wordt het winst en risico niet als marktconform beoordeeld.

Vaste inrichting: Vaste gebruikersvoorzieningen zijn niet opgenomen in de raming, gezien de functie van het gebouw is dit wel aan te raden. Uit het rapport is niet duidelijk op te maken of de MIVA 2 keer moet worden gerealiseerd. Deze kosten verduidelijken.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Terrein: Het is niet herleidbaar welke werkzaamheden uitgevoerd worden voor de kosten opgenomen bij het onderdeel terrein. Het opgenomen budget voorziet enkel aanhelen van het terrein rondom het gebouw en geen extra

terreinafwerking en/of inrichting. Om het project af te kaderen zou dit als uitgangspunt kunnen worden opgenomen.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Honoraria: Opgenomen honoraria (adviseurskosten) zijn incompleet.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Heffingen (legeskosten): De opgenomen legeskosten bedragen op dit moment minder dan 1%. Op basis van de legesverordening komt een soortgelijk werk al snel op ongeveer 2% legeskosten (zie paragraaf 3.2.8 voor legesberekening).

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Exploitatiebegroting – scenario 1:

De post “Belastingen” van € 2.500,- lijkt aan de lage kant. Dit vraagt nadere toelichting.

Er is geen specifieke post opgenomen voor “Verzekeringen”. Uitgaande van een noodzakelijke opstalverzekering dient deze post toegevoegd te worden.

Ten aanzien van de post onderhoud is er jaarlijks wettelijk onderhoud nodig aan elektrische installaties en klimaatinstallaties. De post welke hier nu voor is opgenomen lijkt niet toereikend. Dit vraagt om verdere verduidelijking in deelposten.

Het is niet te herleiden of er voor planmatig onderhoud een reservering is in de exploitatie, dit duidelijk onderbouwen.

Aan de inkomsten zijde is niet te herleiden hoe de inkomsten exact tot stand komen.

In de exploitatiebegroting is geen rekening gehouden met indexering van prijzen over de langere termijn.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico's zijn deels komen te vervallen, echter blijft het onduidelijk hoe de post 'sponsoring' tot stand is gekomen en is dus een risico.

4.1.2 Inbreiding 't Haske

Beantwoording vraag 1:

Waarschijnlijk wel. De totale bouwkosten zijn beoordeeld en worden als marktconform beschouwd, de bijkomende kosten welke zijn opgenomen voor het honoraria zijn erg laag gebudgetteerd, echter maakt de hoge post onvoorzien goed wat er laag is gebudgetteerd in de overige onderdelen.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

De totale kosten zijn marktconform maar scherp en kan voor het opgenomen bedrag worden gerealiseerd. De kosten welke voor de indirecte bouwkosten zijn opgevoerd en de onderbouwing hiervan wordt als incorrect beoordeeld en is laag. De kosten welke zijn opgenomen voor Honoraria zijn in overeenstemming met marktpartijen ingeschat en dienen bij het verder uitwerken van het project vastgelegd te worden.

In bijlage 5 lijken nog niet alle kosten te zijn aangepast op basis van de herziening welke is doorgevoerd.

Beantwoording vraag 2:

De exploitatiekosten zijn te minimaal uitgewerkt om goed te kunnen beoordelen, de kans bestaat dat deze niet volledig zijn ingeschat. Bij de scenario's worden er bedragen opgevoerd welke lastig te herleiden zijn en deze lijken nu als sluitpost te fungeren. Wanneer dit niet correct wordt onderbouwd kan dit in de exploitatie een risico vormen.

Hoewel er met gelijke bezetting is gerekend wijken de inkomsten van de exploitatie af van de inkomsten begroot in de varianten Brûsplak 'verieuwbouw' en 'Brede school'.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

De exploitatiekosten zijn nadere toegelicht en er zijn aanvullende kosten opgevoerd. Hiermee zijn de exploitatiekosten voldoende aangevuld. Wel blijft de argumentatie voor de winst niet onderbouwd en dit vraagt nog om verduidelijking.

Risico's:

Sloopkosten: Het is mogelijk dat vanwege de omvang van de renovatie (inbreiding), er moet worden voldaan aan nieuwbouweisen. Het is in de huidige rapportage niet duidelijk of dit is onderzocht of welk uitgangspunt wordt gehanteerd.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Dakafbouw en afwerkingen: Er wordt een zeer lage eenheidsprijs aangehouden. Minimaal budget is circa 120 euro per m² dakoppervlakte. De kosten zijn mogelijk te laag wanneer moet worden voldaan aan nieuwbouweisen (vanwege projectomvang) en/of BENG.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Overige bouwkundig: Er worden een aantal grote posten opgevoerd voor het realiseren en aanpassen van gebouwdelen en/of ruimten. Welke

werkzaamheden in deze posten worden voorzien zijn minimaal omschreven, dit dient te worden gespecificeerd. Ten behoeve van de compleetheid dienen de voorziene bouwkosten te worden opgenomen bij de juiste element-regel (conform NEN2699) in de begroting.

De posten waar dit betrekking op heeft zijn;

- Verwijderen Serre
- Nieuwbouw Huiskamer/soos
- Modificaties werkplaats
- Opslag en kleedruimtes achter podium
- Theater aanpassingen

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Vaste inrichting: Vaste gebruikersvoorzieningen zijn niet opgenomen in de raming, gezien de functie van het gebouw is dit wel aan te raden. Uit het rapport is niet duidelijk op te maken of de grootkeuken 2 keer moet worden gerealiseerd. Deze kosten verduidelijken.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Terrein: Het is niet herleidbaar welke werkzaamheden uitgevoerd worden voor de kosten opgenomen bij het onderdeel terrein. Het opgenomen budget voorziet enkel aanhelen van het terrein rondom het gebouw en geen extra terreinafwerking en/of inrichting. Om het project af te kaderen zou dit als uitgangspunt kunnen worden opgenomen.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Honoraria: Opgenomen honoraria (adviseurskosten) zijn incompleet.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Heffingen (legeskosten): De opgenomen legeskosten bedragen op dit moment minder dan 1%. Op basis van de legesverordening komt een soortgelijk werk al snel op ongeveer 2% legeskosten (zie paragraaf 3.2.8 voor legesberekening).

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico is komen te vervallen naar aanleiding van reactie.

Exploitatiebegroting – scenario 2:

De post “Belastingen” van € 2.500,- lijkt aan de lage kant. Dit vraagt nadere toelichting.

Er is geen specifieke post opgenomen voor “Verzekeringen”. Uitgaande van een noodzakelijke opstalverzekering dient deze post toegevoegd te worden.

Ten aanzien van de post onderhoud is er jaarlijks wettelijk onderhoud nodig aan elektrische installaties en klimaatinstallaties. De post welke hier nu voor is opgenomen lijkt niet toereikend. Dit vraagt om verdere verduidelijking in deelposten.

Het is niet te herleiden of er voor planmatig onderhoud een reservering is in de exploitatie, dit duidelijk onderbouwen.

Aan de inkomsten zijde is niet te herleiden hoe de inkomsten exact tot stand komen.

In de exploitatiebegroting is geen rekening gehouden met indexering van prijzen over de langere termijn.

Aanvulling op conclusie naar aanleiding van reactie:

Risico's zijn deels komen te vervallen, echter blijft het onduidelijk hoe de post 'sponsoring' tot stand is gekomen en is dus een risico.

4.1.3 Brûsplak nieuwbouw variant II

Beantwoording vraag 1:

Waarschijnlijk wel. De totale bouwkosten en bijkomende kosten zijn beoordeeld en worden als marktconform beschouwd.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

Daar waar nodig is reactie gegeven op de opgemerkte risico's, de kosten zijn marktconform en compleet. De beoordeling is dat het bouwwerk voor het genoemde budget kan worden gerealiseerd.

Beantwoording vraag 2:

De exploitatiekosten zijn duidelijk en compleet inzichtelijk gemaakt, er is tevens rekening gehouden met indexerings. Op basis van de berekening kan een goed besluit genomen worden.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

De geconstateerde fout is beperkt in omvang en kan naar aanleiding van de reactie van BCCH in een volgende fase worden aangepast.

Risico's:

Plafonds binnen en buiten: Het is op dit moment onduidelijk of de akoestische voorzieningen voor de 'grote oefenruimte' plafonds zijn. Wanneer dit niet het geval is, moet er nog een deel plafonds opgenomen worden in de raming.

Projectbegeleiding: Geen kosten opgenomen voor projectbegeleiding, dit wordt uitgesloten. Is wel een grote post als dit extern wordt ingekocht.

Aansluitkosten: Uitgesloten in de begroting. Wanneer deze verzwaard moet worden brengt dit kosten met zich mee, dit wordt niet concreet uitgesloten. Nu afgedekt in 'onvoorzien'.

4.1.4 Brûsplak integratie in brede school Joure Zuid

Beantwoording vraag 1:

Waarschijnlijk wel. De totale bouwkosten en bijkomende kosten zijn beoordeeld en worden als marktconform beschouwd. De bouwkosten zijn mogelijk aan de hoge kant vanwege het integreren van het plan in een bestaand, kwalitatief goed gebouw.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

Daar waar nodig is reactie gegeven op de opgemerkte risico's, de kosten zijn marktconform en compleet. De beoordeling is dat het bouwwerk voor het genoemde budget kan worden gerealiseerd.

Beantwoording vraag 2:

De exploitatiekosten zijn duidelijk en compleet inzichtelijk gemaakt, er is tevens rekening gehouden met indexerings. Echter is er geen rekening gehouden met een synergievoordeel wat in het onderhoud meeweegt wanneer het een bouwdeel is van een groter geheel. In praktijk zullen kosten bij het integreren van een bouwdeel in een bestaand gebouw mogelijk kostenverlagend werken dan wanneer het een op zichzelf staand gebouw is.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

BCCH heeft in haar reactie aangegeven dat in een verdere uitwerking van het ontwerp de exploitatie ook nader beschouwd zal worden. Het huidige exploitatiekostenoverzicht is voldoende in deze fase van het project.

4.2 Aanbevelingen

4.2.1 Algemene aanbevelingen

Bouwkosten:

Verhoog nader te detaillering, verlaag percentage onvoorzien.

Bijkomende kosten:

Maak inzichtelijk welke adviseurs binnen het deel Honoraria opgenomen zijn en welke budgetten hieraan worden gekoppeld.

Neem leges kosten op welke overeenkomen met de actuele leges verordeningen.

Stel een schakelplan op voor de tijdelijke huisvesting en schat momenten in wanneer er wordt verhuist en begroot hier kosten voor.

Het percentage wat op dit moment is opgenomen voor onvoorzien is hoger dan noodzakelijk. Het wordt aangeraden om deze post zo laag mogelijk te houden en het percentage welke gereserveerd moeten worden voor onvoorziene kosten bij het begrotingsonderdeel op te nemen waar de kosten worden verwacht. Op deze wijze is het in een verder ontwerpfase herleidbaar waarom nieuwe kosten geïntroduceerd worden.

Onvoorzien opsplitsen in de volgende onderdelen (conform NEN2699):

- Nader te detaillering: 7-10%
- Afkoop prijs / loonstijging: 3-5%
- Onvoorzien: 2-5%

Exploitatiekosten:

Geen algemene opmerkingen.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

Bovengenoemde aanbeveling betreffende de bouwkosten zijn voldoende toegelicht en waar nodig aangepast in de begroting. In de vervolgfase wordt aanbevolen de begroting op te stellen op basis van de NEN2699 rubricering en de bijkomende kosten per onderdeel te begroten.

4.2.2 Aanbevelingen nieuwbouw 'Douwe Egberts' zijde

Bouwkosten:

Stel een raming op conform de indeling van de NEN2699. Op dit moment is het niet exact herleidbaar bij welke onderdelen bepaalde kosten horen (bouwkosten of bijkomende kosten)

Er worden een aantal grote posten opgedragen voor werkzaamheden welke niet verdeeld zijn onder de juiste elementen conform NEN2699. Dit zorgt voor vertroebeling van de totale bouwkosten in relatie tot de bouwkosten op elementenniveau, zoals bij; fundering, skelet, buitenwanden en binnenwanden.

Begroot de indirecte bouwkosten conform de NEN2699 en verschuif vervolgens een deel van het onvoorzien naar het onderdeel 'nader te detailleren'

Bijkomende kosten:

Geen specifieke aanbevelingen.

Exploitatiekosten:

Het is in de huidige raming onvoldoende zichtbaar hoe de onderhoudskosten zijn ingeschat en of er rekening gehouden is met indexatie over de jaren heen. Er is nu een vast bedrag per jaar opgenomen, terwijl er kan worden aangenomen dat dit jaarlijkse als gevolg van indexatie hoger zal zijn.

Het is onduidelijk hoe de opbrengsten 'sponsoring 't Haske' zijn opgebouwd. Dit is een risico wanneer deze afwijkt van wat is ingeschat.

De verhouding tussen inkomsten en uitgaven zal naar verwachting over tijd divergeren van elkaar door stijgende onderhoudskosten (bij indexering) en lager wordende opbrengsten door stijgende loonkosten personeel (bij indexering). Dit is een risico voor de haalbaarheid over tijd van het totaal.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

Bovengenoemde aanbevelingen, met uitzondering van de NEN2699 rubricering zijn voldoende toegelicht in de reactie en waar nodig aangepast in de begroting.

Op het onderdeel 'sponsoring' is geen reactie gegeven, dit blijft een risico.

4.2.3 Aanbevelingen inbreiding 't Haske

Bouwkosten:

Onderzoek in een vroege fase of er moet worden voldaan aan nieuwbouweisen vanwege de grote impact van het realiseren van de inbreiding. Wanneer het nieuwe gebouw moet voldoen aan nieuwbouweisen en aan BENG-eisen moet voldoen zullen met mogelijk de budgetten opgenomen voor 'dakafbouw en afwerkingen' en W-installaties te laag zijn begroot.

Stel een raming op conform de indeling van de NEN2699. Op dit moment is het niet exact herleidbaar bij welke onderdelen bepaalde kosten horen (bouwkosten of bijkomende kosten)

Er worden een aantal grote posten opgedragen voor werkzaamheden welke niet verdeeld zijn onder de juiste elementen conform NEN2699. Dit zorgt voor vertroebeling van de totale bouwkosten in relatie tot de bouwkosten op elementenniveau, zoals bij; fundering, skelet, buitenwanden en binnenwanden.

Begroot de indirecte bouwkosten conform de NEN2699 en verschuif vervolgens een deel van het onvoorzien naar het onderdeel 'nader te detailleren'

Bijkomende kosten:

Geen specifieke aanbevelingen.

Exploitatiekosten:

Het is in de huidige raming onvoldoende zichtbaar hoe de onderhoudskosten zijn ingeschat en of er rekening gehouden is met indexatie over de jaren heen.

Het is onduidelijk hoe de opbrengsten 'sponsoring 't Haske' zijn opgebouwd. Dit is een risico's wanneer deze afwijkt van wat is ingeschat.

De verhouding tussen inkomsten en opbrengsten zal naar verwachting over tijd divergeren van elkaar door stijgende onderhoudskosten (bij indexering) en lager wordende opbrengsten door stijgende loonkosten personeel (bij indexering). Dit is een risico voor de haalbaarheid over tijd van het totaal.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

Bovengenoemde aanbevelingen, met uitzondering van de NEN2699 rubricering zijn voldoende toegelicht in de reactie en waar nodig aangepast in de begroting.

Op het onderdeel 'sponsoring' is geen reactie gegeven, dit blijft een risico.

4.2.4 Aanbevelingen Brûsplak nieuwbouw variant II

Bouwkosten:

Geen specifieke aanbevelingen.

Bijkomende kosten:

Maak een concreet plan voor tijdelijke huisvesting of bouwfaseringsplan en zet dit uiteen in kosten. Tijdelijke huisvesting, wanneer dit gehuurd of gekocht moet worden, is binnen de totale investeringskosten een grote kostenpost.

Exploitatiekosten:

Geen specifieke aanbevelingen.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

Specifieke aanbeveling blijft gehandhaafd, het advies is om eventuele tijdelijke huisvesting / bouwfaseringsplan te onderzoeken in de volgende fase en dit te budgetteren.

4.2.5 Aanbevelingen Brûsplak integratie in brede school Joure Zuid

Bouwkosten:

Geen specifieke aanbevelingen.

Bijkomende kosten:

Maak een concreet plan voor tijdelijke huisvesting of bouwfaseringsplan en zet dit uiteen in kosten. Tijdelijke huisvesting, wanneer dit gehuurd of gekocht moet worden, is binnen de totale investeringskosten een grote kostenpost.

Exploitatiekosten:

Bij de exploitatie van een bouwdeel in een groter gebouw zijn er mogelijk synergievoordelen te behalen. In een verdere ontwerpfase kan dit verder worden onderzocht.

Aanvulling naar aanleiding van reactie:

Specifieke aanbeveling blijft gehandhaafd, het advies is om synergievoordelen in de volgende fase verder te onderzoeken.

Bijlage 1 – Vergelijking begrotingen

VERGELIJKING BEGROTING



Nr.:	Omschrijving:	Zalencentrum 't Haske, variant I	huid	prijs/huid	totaal hoofdstuk	Zalencentrum 't Haske, variant II	huid	prijs/huid	totaal hoofdstuk	Evenementenhal Brúsplak - Nieuwbouw	huid	prijs/huid	totaal hoofdstuk	Integratie Brúsplak in Brede school Joure Zuid	huid	prijs/huid	totaal hoofdstuk
		BVO BG vloer BVO verdieping BVO aanrpeast	1075 725 0			BVO BG vloer BVO verdieping BVO aanrpeast	700 475 725			BVO BG vloer BVO verdieping BVO aanrpeast	1800 0 0			BVO BG vloer BVO verdieping BVO aanrpeast	0 1800 0		
1	BOUWKOSTEN																
-	SLOOPKOSTENVOORBEREIDING				€ 207.000	€ 10.000		€ 10.000		€ 123.375	3290	€ 38	€ 123.375	€ 56.405	1612	€ 35	€ 56.405
	Caterinhok	€ 25.000	1800	€ 14													
	Woning	€ 25.000	1800	€ 14													
A	FUNDERINGSCONSTRUCTIES	€ 157.000	1800	€ 87	€ 157.000	€ 104.000	1900	€ 55	€ 104.000,00	€ 45.000	1800	€ 25,00	€ 145.100,00 € 80,61	€ 11.053	1800	€ 6,14	€ 36.370,00 € 20,21
11	bodemvoorziening									€ 47.100	1800	€ 26,17		€ 11.367	1800	€ 6,32	
13	vloeren op grondslag									€ 53.000	1800	€ 29,44		€ 13.950	1800	€ 7,75	
16	funderingsconstructies									€ 150.549	1800	€ 83,64	€ 794.937,00 € 441,63	€ 32.805	1800	€ 18,23	€ 132.529,00 € 73,63
17	palen	€ 545.000	1800	€ 303	€ 545.000	€ 397.000	1900	€ 209	€ 397.000,00	€ 31.200	1800	€ 17,33		€ 52.098	1800	€ 28,94	
B	SKELLET									€ 179.550	1800	€ 99,75		€ 9.421	1800	€ 5,23	
21	buitenwanden									€ 106.638	1800	€ 59,24		€ 38.205	1800	€ 21,23	
22	binnenwanden									€ 327.000	1800	€ 181,67	€ 285.960,00 € 158,87	€ 12.329	1800	€ 6,85	€ 41.071,00 € 22,82
23	vloeren									€ 46.060	1800	€ 25,59		€ 36.533	1800	€ 20,30	
27	daken									€ 9.500	1800	€ 5,28		€ 41.539	1800	€ 23,08	
28	hoofddraagconstructie									€ 230.400	1800	€ 128,00	€ 435.587,00 € 241,99	€ 28.742	1800	€ 15,97	€ 88.072,00 € 48,93
C	DAKAFBOUW EN AFWERKING	€ 131.000	1800	€ 73	€ 131.000	€ 86.000	1900	€ 45	€ 86.000,00	€ 109.863	1800	€ 61,04	€ 226.503,00 € 125,84	€ 36.533	1800	€ 20,30	€ 195.202,00 € 108,45
27	dakafbouwconstructie									€ 315.724	1800	€ 175,40		€ 41.539	1800	€ 23,08	
37	dakopeningen									€ 10.000	1800	€ 5,56	€ 435.587,00 € 241,99	€ 10.000	1800	€ 5,56	€ 195.202,00 € 108,45
47	dakafwerkingen	€ 432.000	1800	€ 240	€ 432.000	€ 353.000	1900	€ 186	€ 353.000,00	€ 64.601	1800	€ 35,89	€ 226.503,00 € 125,84	€ 67.204	1800	€ 37,34	€ 195.202,00 € 108,45
D	GEVELAFBOUW EN AFWERKINGEN									€ 69.063	1800	€ 38,37	€ 143.275,00 € 79,60	€ 33.295	1800	€ 18,50	€ 86.067,00 € 47,82
21	buitenwandaafbouwconstr.									€ 92.839	1800	€ 51,58		€ 94.703	1800	€ 52,61	
31	buitenwandopeningen									€ 1.250	1800	€ 0,69		€ 150	1800	€ 0,08	
41	buitenwandaafwerkingen	€ 445.000	1800	€ 247	€ 445.000	€ 296.000	1900	€ 156	€ 296.000,00	€ 142.025	1800	€ 78,90	€ 59.375,00 € 32,99	€ 85.917	1800	€ 47,73	€ 25.000,00 € 13,89
22	binnenwandaafbouwconstr.									€ 59.375	1800	€ 32,99		€ 102.485	1800	€ 56,94	€ 102.485,00 € 56,94
32	binnenwandopeningen																
42	binnenwandaafwerkingen	€ 127.000	1800	€ 71	€ 127.000	€ 95.000	1900	€ 50	€ 95.000,00								
F	VLOERAFBOUW EN AFWERKINGEN																
23	vloerafbouwconstr.																
33	vloeropeningen																
43	vloerafwerkingen	€ 10.000	1800	€ 6	€ 10.000	€ 10.000	1175	€ 9	€ 10.000,00								
G	TRAPPEN EN HELLINGBANEN																
24	trappen	€ 10.000	1800	€ 6	€ 10.000	€ 10.000	1175	€ 9	€ 10.000,00								
34	balustrades en leuningen																
44	trapaafwerkingen	€ 96.000	1800	€ 53	€ 96.000	€ 70.000	1900	€ 37	€ 70.000,00				€ 59.375,00 € 32,99				€ 102.485,00 € 56,94
H	PLAFONDS BINNEN EN BUITEN																
45	plafondaafwerkingen																
Z	OVERIGE BOUWKUNDIG	1800			€ 330.000,00	1900			€ 407.500,00								
38	inbouwpakketten				€ 183,33				€ 214,47								
48	afwerkingspakketten																
	bouwkundige voorz.																
	Opslagruimte 120m2	€ 140.000	120	€ 1.167		€ 120.000	120	€ 1.000									
	Bedrijfswooning 80m2	€ 190.000	80	€ 2.375													
	Vergadersruimte 130m2 opgenomen in bouwk.																
	Verwideren Serre					€ 7.500	1900	€ 4									
	Nieuwbouw Huiskamer/soos					€ 50.000	1900	€ 26									
	Modificaties werkplaats					€ 30.000	1900	€ 16									
	Opslag en kleedruimtes achter podium					€ 50.000	1900	€ 26									
	Theater aanpassingen					€ 150.000	1900	€ 79									
1	Bouwkundige werken:	€ 2.323.000	1800	€ 1.291		€ 1.828.500	1900	€ 962		€ 2.214.112	1800	€ 1.230		€ 763.201	1800	€ 424	
2	INSTALLATIES				€ 421.200				€ 333.000,00				€ 791.500,00				€ 506.105,00
A	W-INSTALLATIES																
	watervoorziening	€ 17.200	1800	€ 10	€ 234	€ 6.000	1900	€ 3	€ 175,26								€ 281,17
	riool	€ 29.000	1800	€ 16		€ 12.000	1900	€ 6									
	water/water warmtepomp + installatie 90kW	€ 155.000	1800	€ 86		€ 145.000	1900	€ 76									
	ventilatiesysteem met WTW	€ 195.000	1800	€ 108		€ 145.000	1900	€ 76									
	solarboiler + buffer	€ 25.000	1800	€ 14		€ 25.000	1900	€ 13									
	hoofdeebouw									€ 562.500	1250	€ 450,00		€ 402.895	1612	€ 249,93	
	grote oefenruimte									€ 220.000	550	€ 400,00		€ 94.210	188	€ 501,12	
	bouwkundige voorzieningen									€ 9.000	1800	€ 5,00	€ 431.500,00 € 239,72	€ 9.000	1800	€ 5,00	€ 297.842,00 € 165,47
B	E-INSTALLATIES				€ 456.000 € 253				€ 409.000,00 € 215,26								
	PV panelen 170 kWp	€ 136.000	1800	€ 76		€ 136.000	1900	€ 72									
	stroomopslagsysteem 0,5MW	€ 110.000	1800	€ 61		€ 110.000	1900	€ 58									
	elektrische installatie (licht/kracht)	€ 55.000	1800	€ 31		€ 35.000	1900	€ 18									
	verlichting / Noodverlichting met Cenze	€ 105.000	1800	€ 58		€ 85.000	1900	€ 45									
	netwerk	€ 2.500	1800	€ 1		€ 2.500	1900	€ 1									
	brandmeld en ontruiminstallatie	€ 20.000	1800	€ 11		€ 15.000	1900	€ 8									
	brandhaspels en blussers	€ 10.000	1800	€ 6		€ 8.000	1900	€ 4									
	toegangssysteem incl inbraakbeveiliging	€ 17.500	1800	€ 10		€ 17.500	1900	€ 9									
	hoofdeebouw									€ 312.500	1250	€ 250,00		€ 241.737	1612	€ 149,96	
	grote oefenruimte									€ 110.000	550	€ 200,00		€ 47.105	188	€ 250,56	
	bouwkundige voorzieningen									€ 9.000	1800	€ 5,00		€ 9.000	1800	€ 5,00	
C	TRANSPORT				€ 23.000 € 13				€ 23.000	1900	€ 12						
	machinekamerloze lift incl bouwk. kosten	€ 23.000	1800	€ 13		€ 23.000	1900	€ 12									
2	Installatietechniek	€ 900.200	1800	€ 500		€ 768.000	1900	€ 403		€ 1.223.000	1800	€ 679		€ 803.947	1800	€ 447	
3	VASTE INRICHTING												€ 295.000,00 € 163,89				€ 247.500,00 € 137,50
71	vaste verkeersvoorz		1800							€ 10.000	1800	€ 5,56		€ 7.500	1800	€ 4,17	
72	vaste gebruikersvoorz	€ 4.000	1800	€ 2						€ 90.000	1800	€ 50,00		€ 45.000	1800	€ 25,00	
	tribune, akoestische voorzieningen									€ 170.000	1800	€ 94,44		€ 170.000	1800	€ 94,44	
73	vaste keukenvoorz	€ 50.000	1800	€ 28		€ 50.000	1900	€ 26		€ 25.000	1800	€ 13,89		€ 25.000	1800	€ 13,89	
						€ 50.000	1900	€ 26									
74	vaste sanitaire voorz																
	toiletten	€ 30.000	1800	€ 17		€ 22.500	1900	€ 12									
	MIVA	€ 6.000	1800	€ 3		€ 6.000	1900	€ 3									
		€ 6.000	1800	€ 3													
75	vaste onderhoudsvoorz																
76	vaste opslagvoorz																
3	Vaste inrichting	€ 96.000	1800	€ 53		€ 128.500	1900	€ 68		€ 295.000	1800	€ 164		€ 247.500	1800	€ 138	
4	TERREIN												€ 397.050,00 € 220,58				€ 144.500,00 € 80,28
A	TERREIN	€ 30.000	1800	€ 17		€ 20.000	1900	€ 11		€ 7.500				€ 7.500			
	opstellen									€ 186.025				€ 132.000			
	afwerking									€ 5.000				€ 5.000			
	terreininrichting																
4	Terrein	€ 30.000	1800	€ 17		€ 20.000	1900	€									

VERGELIJKING BEGROTING, INGEKLAPT



Nr.: Omschrijving:		Zalencentrum 't Haske, hvlid prijs/hvlid variant I			Zalencentrum 't Haske, hvlid prijs/hvlid variant II			Evenementenhal Brûsplak - Nieuwbouw			Integratie Brûsplak in Brede school Joure Zuid		
		BVO BG vloer	1075		BVO BG vloer	700		BVO BG vloer	1800		BVO BG vloer	0	
		BVO verdieping	725		BVO verdieping	475		BVO verdieping	0		BVO verdieping	1800	
		BVO aangepast	0		BVO aangepast	725		BVO aangepast	0		BVO aangepast	0	
1	BOUWKOSTEN												
1	Bouwkundige werken:	€ 2.323.000	1800	€ 1.291	€ 1.828.500	1900	€ 962	€ 2.214.112	1800	€ 1.230	€ 763.201	1800	€ 424
2	Installatietechniek	€ 900.200	1800	€ 500	€ 765.000	1900	€ 403	€ 1.223.000	1800	€ 679	€ 803.947	1800	€ 447
3	Vaste inrichting	€ 96.000	1800	€ 53	€ 128.500	1900	€ 68	€ 295.000	1800	€ 164	€ 247.500	1800	€ 138
4	Terrein	€ 30.000	1800	€ 17	€ 20.000	1900	€ 11	€ 198.525	1800	€ 110	€ 144.500	1800	€ 80
5	Directe bouwkosten:	€ 3.349.200	1800	€ 1.861	€ 2.742.000	1900	€ 1.443	€ 3.930.637	1800	€ 2.184	€ 1.959.148	1800	€ 1.088
6	Indirecte bouwkosten:	€ 905.544	1800	€ 503	€ 590.760	1900	€ 311	€ 1.142.515	1800	€ 635	€ 569.463	1800	€ 316
B	Totale bouwkosten:	€ 4.254.744	1800	€ 2.364	€ 3.332.760	1900	€ 1.754	€ 5.073.152	1800	€ 2.818	€ 2.528.611	1800	€ 1.405
	Investeringskosten												
	Investeringskosten:	€ 1.249.667	1800	€ 694	€ 1.043.749	1900	€ 549	€ 2.958.783	1800	€ 1.644	€ 1.566.102	1800	€ 870
	Investeringskosten, incl. Bouwk.:	€ 5.504.411	1800	€ 3.058	€ 4.376.509	1900	€ 2.303	€ 8.031.935	1800	€ 4.462	€ 4.094.713	1800	€ 2.275
	Exploitatiekosten							1ste jaar			1ste jaar		
	Exploitatiekosten:	€ 461.624			€ 424.869			€ 659.287			€ 441.592		
	Exploitatie opbrengsten												
	Totale exploitatie opbrengsten	€ 461.624			€ 424.869								

Bijlage 2 – Programma van Eisen

Ruimtebehoefte Brusplak Joure

datum: 29-09-2024



NVO = netto vloeroppervlak per m2

BVO = bruto vloeroppervlak per m2

B/N = bruto/netto factor (= toeslag van netto m2 naar bruto m2)

Brusplak		
Ruimte	aantal	m2 NVO
Gezamenlijke Hoofdentree + nevenentree	1	12
Sanitair mindervaliden (MIVA)	1	4
Sanitair m/v	1	20
Technische ruimte (installaties)	1	16
Data- / ICT - ruimte	1	8
Werkkast	1	6
Garderobe	1	12
Lift	1	3
Oefenruimte groot + podium (muziek/toneel, grote bijeenkomsten)	1	352
Oefenruimte klein (muziek, dans, toneel) dans- en beweegzaal)	1	120
Kleed- en schminkruimte + doucheruimte	2	50
Vergaderruimte A (25-50 ps) + bergruimte	1	80
Vergaderruimte B (10-15 ps)	1	30
Werkplaats + berging	1	70
Keuken/bar en opslag	1	50
Keuken berging/opslag/koel-vries	1	24
Kantoor/spreekruimte (flexplek)	2	30
Ontmoetingsruimte/huiskamer/foyer	1	50
Opslagruimte instrumentarium & archief	1	132
Opslag kleding & kleedruimte	1	35
Oefenruimte / popbunker	2	60
Opslagruimte decorstukken	1	60
Opslagruimte voedselbank	1	40
Jeudruimte (digi/crea-)lab	1	60
Totaal NVO		1.324
B/N-factor: 1,35		463
Totaal BVO		1.787
Afgerond m2 BVO Brusplak		1.800

Bijlage 3 – Voorstel verdeling onvoorzien

VERDELING ONVOORZIEN


Nr.:	Omschrijving:	Zalencentrum 't Haske, variant I			Zalencentrum 't Haske, variant II			Evenementenhal Brûsplak - Nieuwbouw			Integratie Brûsplak in Brede school Joure Zuid		
		BVO BG vloer	1075		BVO BG vloer	700		BVO BG vloer	1800		BVO BG vloer	1800	
		BVO verdieping	725		BVO verdieping	475		BVO verdieping	0		BVO verdieping	1800	
		BVO aangepast			BVO aangepast	725		BVO aangepast	0		BVO aangepast		
1	BOUWKOSTEN												
1	Bouwkundige werken:	€ 2.323.000	1800	€ 1.291	€ 1.828.500	1900	€ 962	€ 2.214.112	1800	€ 1.230	€ 763.201	1800	€ 424
2	Installatietechniek	€ 900.200	1800	€ 500	€ 765.000	1900	€ 403	€ 1.223.000	1800	€ 679	€ 803.947	1800	€ 447
3	Vaste inrichting	€ 96.000	1800	€ 53	€ 128.500	1900	€ 68	€ 295.000	1800	€ 164	€ 247.500	1800	€ 138
4	Terrein	€ 30.000	1800	€ 17	€ 20.000	1900	€ 11	€ 198.525	1800	€ 110	€ 144.500	1800	€ 80
5	Directe bouwkosten:	€ 3.349.200	1800	€ 1.861	€ 2.742.000	1900	€ 1.443	€ 3.930.637	1800	€ 2.184	€ 1.959.148	1800	€ 1.088
	nadere detaillering	€ 334.920	10%		€ 274.200	10%		€ 393.064	10%		€ 195.914	10%	
	algemene (bouwplaats)kosten	€ 432.000	13%		€ 216.000	8%		€ 412.717	11%		€ 205.711	11%	
	coördinatiekosten												
	algemene bedrijfskosten	€ 473.544	14%		€ 374.760	14%		€ 340.491	9%		€ 169.711	9%	
	winst & risico							€ 170.813	4%		€ 85.138	4%	
	car, 0,5%	€ 27.538	0,6%		€ 21.642	0,6%		€ 21.962	0,6%		€ 10.946	0,6%	
	prijssstijging tijdens de bouw	€ 92.344	2%		€ 72.572	2%							
	Afronding	-			-			-			-		
6	Indirecte bouwkosten:	€ 1.360.346	1800	€ 756	€ 959.174	1900	€ 505	€ 1.339.047	1800	€ 744	€ 667.420	1800	€ 371
B	Totale bouwkosten:	€ 4.709.546	1800	€ 2.616	€ 3.701.174	1900	€ 1.948	€ 5.269.684	1800	€ 2.928	€ 2.626.568	1800	€ 1.459
	Investeringskosten												
C1	INRICHTINGSKOSTEN							€ 150.000			€ 150.000		
D2	BIJKOMENDE KOSTEN BOUW												
D2A	Projectbegeleiding door de opdrachtgever	€ 165.000			€ 165.000								
D2B	Honoraria		7,2% € 4.709.546			7,5% € 3.701.174		€ 731.241	13,5% € 5.419.684		€ 375.006	13,5% € 2.776.568	
	proces begeleiding opstellen functionele eisen	€ 88.000			€ 88.000								
	adviseur subsidieaanvraag	€ 44.000			€ 44.000								
	architect	€ 170.000			€ 120.000								
	installatieadviseur	€ 35.200			€ 26.400								
D2C	Aansluitkosten												
D2D	Heffingen												
	aanpassen omgevingsvergunning, incl. toets	€ 2.500			€ 2.500								
	leges DFM (sloop en bouw)	€ 27.000	0,6% € 4.709.546		€ 27.000	0,7% € 3.701.174							
D2E	Verzekeringen												
D2F	Risicoverekening							€ 267.948			€ 68.706		
E	ONVOORZIEN	€ 263.165	5% € 5.241.246		€ 202.435	5% € 4.174.074		€ 425.702	6% € 7.606.233		€ 370.392	10% € 3.724.321	
F	BELASTINGEN							€ 1.437.360			€ 754.041		
div.	bijdragen Mienskip voor vaste/losse inrichting							€ 250.000-			€ 250.000-		
	Investeringskosten:	€ 794.865	1800	€ 442	€ 675.335	1900	€ 355	€ 2.762.251	1800	€ 1.535	€ 1.468.145	1800	€ 816
	Investeringskosten, incl. Bouwk.:	€ 5.504.411	1800	€ 3.058	€ 4.376.509	1900	€ 2.303	€ 8.031.935	1800	€ 4.462	€ 4.094.713	1800	€ 2.275

Bijlage 4 – R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 5

11 Bijlage 5: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1

Categorie	Kosten omschrijving	Waarde	Opmerking
Intiele kosten	Proces begeleiding opstellen functionele eisen	€ 88.000	800 uur x EUR 110,00
Architect en ontwerp	Adviseur subsidieaanvraag	€ 44.000	400 uur x EUR 110,00
Architect en ontwerp	Architect	€ 170.000	Indicatie Jous Architecten
Architect en ontwerp	Installatieadviseur	€ 35.200	320uur x 110 euro
Gemeentekosten	Aanpassen omgevingsvergunning, incl toets	€ 2.500	Concept beoordeling & leges
Sloopkosten	Cateringhok en garageboxen	€ 25.000	Zie reactie op memo Sweco
Sloopkosten	Woning	€ 25.000	Zie reactie op memo Sweco
Bouwkundige werken	Fundering	€ 157.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige werken	Skelet	€ 545.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige werken	Dakafbouw/dakafwerking	€ 189.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige werken	Gevelafbouw/gevelafwerking	€ 432.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige werken	Binnenwandaafbouw/binnenwandaafwerking	€ 445.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige werken	Vloerafbouw/vloerafwerking	€ 127.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige werken	trappen en hellingbanen	€ 10.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige werken	Plafonds binnen/buiten	€ 96.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Installaties	Watervoorziening	€ 17.200	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie - kunststof
Installaties	Riool	€ 29.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Installaties	Water/Water warmtepomp + installatie 90kW	€ 155.000	105k voor boring en warmtepomp, 50k voor installatie
Installaties	Ventilatiesysteem met WTW	€ 195.000	Gebaseerd prijsindicatie Ercon Luchttechniek (excl koeling)
Installaties	PV panelen 170kWp	€ 136.000	Gebaseerd op offerte voor 2025
Installaties	Stroomopslagsysteem 0,5MW	€ 110.000	Gebaseerd op offerte voor 2025
Installaties	Solarboiler + buffer	€ 25.000	Gebaseerd op prijsindicatie Solar2all
Installaties	Elektrische installatie (licht/kracht)	€ 55.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Installaties	Verlichting / Noodverlichting met Cenze	€ 105.000	Gebaseerd op prijsindicatie Riets Faber
Installaties	Netwerk	€ 2.500	Gebaseerd op prijsindicatie Riets Faber
Installaties	Brandmeld en ontruimininstallatie	€ 20.000	Gebaseerd op prijsindicatie Johnson Controls / Tyco
Installaties	Brandhaspels en blussers	€ 10.000	Gebaseerd op prijsindicatie hoekstra Ureterp
Installaties	Toegangssysteem incl inbraakbeveiliging	€ 17.500	Gebaseerd op prijsindicatie Johnson Controls / Tyco
Transport	Machinekamerloze lift, incl bouwkundige kosten	€ 23.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitairruimtes metToiletten (12 stuks)	€ 30.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Garderobe	€ 4.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Keukenopstelling	€ 50.000	Gebaseerd op offerte Droogers horeca
Terrein	Terreinherstel en afwerking	€ 30.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vervanging ruimtes	Vergaderruimte 130m2 Opgenomen in bovenstaand	€ -	
Vervanging ruimtes	Opslagruimte 120m2	€ 140.000	Marktprijs aanschaf externe opslagunit
Vervanging ruimtes	Bedrijfs woning 80m2 Opgenomen in bovenstaande	€ 190.000	
Projectmanagement	Bouwplaatsinrichting	€ 246.280	WvB + uitv, 50% 1,5 jr
Projectmanagement	Bouwbegeleiding en directievoering	€ 530.900	1500 uur x EUR 110,00
Gemeentekosten	Legeskosten	€ 77.257	
Overigen	Nadere detaillering 4%	€ 180.963	
Overigen	AKW&R / staartkosten aannemer (12%)	€ 533.112	Werkzaamheden aannemer
Subtotaal		€ 5.315.412	
Onvoorzien		3,6% € 188.998	
Totaal	Bedrag subsidie aanvraag	€ 5.504.411	

Gebouwafmeting - nieuwbouw	
BVO zaal	350 m2
BVO overig	1450 m2
BVO BG	1075 m2
BVO BG	725 m2
Gebouwafmetingen:	
b	55 m1
l	19,5 m1
h	8 m1
Inhoud	8600 m3

Bijlage 5 – R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 6

12 Bijlage 6: Gedetailleerde kostenraming Scenario 2

Categorie	Kosten omschrijving	Waarde	Opmerking
Intiele kosten	Proces begeleiding opstellen functione	€ 88.000	800 uur x EUR 110,00
Architect en ontv	Adviseur subsidieaanvraag	€ 44.000	400 uur x EUR 110,00
Architect en ontv	Architect	€ 120.000	Indicatie Jous Architecten
Architect en ontv	Installatieadviseur	€ 26.400	240uur x 110 euro
Gemeentekosten	Aanpassen omgevingswet, incl toets	€ 2.500	Concept beoordeling & leges
Sloopkosten	Garageboxen	€ 10.000	
Bouwkundige we	Fundering	€ 104.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige we	Skelet	€ 397.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige we	Dakafbouw/dakafwerking	€ 86.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige we	Gevelafbouw/gevelafwerking	€ 353.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige we	Binnenwandafbouw/binnenwandafwer	€ 296.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige we	Vloerafbouw/vloerafwerking	€ 95.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige we	trappen en hellingbanen	€ 10.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Bouwkundige we	Plafonds binnen/buiten	€ 70.000	Opbouw bouwkosten Scenario 1
Installaties	Watervoorziening	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie - kunststof
Installaties	Riool	€ 12.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Installaties	Water/Water warmtepomp + installatie	€ 145.000	105k voor boring en warmtepomp, 40k voor installatie
Installaties	Ventilatiesysteem met WTW	€ 145.000	Gebaseerd prijsindicatie Ercon Luchttechniek (excl koeling)
Installaties	PV panelen 170kWp	€ 136.000	Gebaseerd op offerte voor 2025
Installaties	Stroomopslagsysteem 0,5MW	€ 110.000	Gebaseerd op offerte voor 2025
Installaties	Solarboiler + buffer	€ 25.000	Gebaseerd op prijsindicatie Solar2all
Installaties	Elektrische installatie (licht/kracht)	€ 35.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Installaties	Verlichting / Noodverlichting met Cenze	€ 85.000	Gebaseerd op prijsindicatie Riets Faber
Installaties	Netwerk	€ 2.500	Gebaseerd op prijsindicatie Riets Faber
Installaties	Brandmeld en ontruimininstallatie	€ 15.000	Gebaseerd op prijsindicatie Johnson Controls / Tyco
Installaties	Brandhaspels en blussers	€ 8.000	Gebaseerd op prijsindicatie hoekstra Ureterp
Installaties	Toegangssysteem incl inbraakbeveilige	€ 17.500	Gebaseerd op prijsindicatie Johnson Controls / Tyco
Transport	Machinekamerloze lift, incl bouwkundi	€ 23.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitairruimtes metToiletten (6 stuks)	€ 15.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Keukenopstelling	€ 50.000	Gebaseerd op offerte Droogers horeca
Terrein	Terreinherstel en afwerking	€ 20.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Aanpassen	Verwijderen Serre	€ 7.735	
Aanpassen	Nieuwbouw Huiskamer/soos	€ 66.031	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Aanpassen	Modificaties Werkplaats	€ 30.698	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Aanpassen	Opslag en kleedruimtes achter podium	€ 50.545	Inschatting op basis van historische gegevens
Aanpassen	Theater aanpassingen	€ 152.315	Inschatting op basis van historische gegevens
Vaste inrichting	Keukenopstelling	€ 50.000	Gebaseerd op offerte Droogers horeca
Vervanging ruim	Opslagruimte 120m2	€ 120.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Projectmanagem	Bouwplaatsinrichting	€ 166.610	WvB + uitv, 50% 1,5 jr
Projectmanagem	Bouwbegeleiding en directievoering	€ 439.500	
Gemeentekosten	Legeskosten	€ 64.530	
Overigen	Nadere detaillering 4%	€ 142.133	
Overigen	AKW&R / staartkosten aannemer (12%)	€ 428.052	Werkzaamheden aannemer
Subtotaal		€ 4.276.047	
Onvoorzien	2%	€ 103.462	
Totaal	Bedrag subsidie aanvraag	€ 4.379.509	

Gebouwafmeting - nieuwbouw

BVO zaal	250 m2
BVO overig	825 m2
BVO BG	700 m2
BVO BG	475 m2
Gebouwafmetingen:	
b	35 m1
l	20 m1
h	8 m1
Inhoud	5600 m3

Gebouwafmeting - Aanpassingen

BVO aangepaste m3	725 m2
Inhoud	3625 m3

Bijlage 6 – R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 9

15 Bijlage 9: Exploitatiebegroting Scenario 1 10jr & 25jr

Bedragen x EUR1000

	2,50%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inkomsten		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Inkomsten Brusplak		€ 56	€ 58	€ 59	€ 60	€ 62	€ 64	€ 65	€ 67	€ 68	€ 70	€ 72
Additionele inkomsten 't Haske		€ 37	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 46	€ 47
Omzet		€ 93	€ 95	€ 97	€ 100	€ 102	€ 105	€ 107	€ 110	€ 113	€ 116	€ 119
Kosten												
Personeelskosten		€ 350	€ 359	€ 368	€ 377	€ 387	€ 396	€ 406	€ 417	€ 427	€ 438	€ 449
Schoonmaakkosten		€ 28	€ 29	€ 30	€ 30	€ 31	€ 32	€ 33	€ 33	€ 34	€ 35	€ 36
Belastingen (OZB)		€ 15	€ 16	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18	€ 19	€ 19
Utiliteiten (GWL)		€ 34	€ 35	€ 36	€ 37	€ 38	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 44
Verzekeringen		€ 15	€ 16	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18	€ 19	€ 19
Klein onderhoud (0,2FTE)		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Jrl onderhoud (mat+ insp)		€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Groot onderhoud reservering		€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 17	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 21
Vaste kosten		€ 468	€ 480	€ 492	€ 504	€ 517	€ 533	€ 546	€ 560	€ 574	€ 588	€ 605
Winst		-375,6	-385	-394,6	-404,5	-414,6	-425	-435,6	-446,5	-457,6	-469,1	-480,8
Synergy personeel		€ 315	€ 323	€ 331	€ 340	€ 348	€ 357	€ 366	€ 375	€ 384	€ 394	€ 404
Sponsoring 't Haske		€ 60	€ 62	€ 63	€ 65	€ 66	€ 68	€ 70	€ 72	€ 73	€ 75	€ 77
Totaal		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opmerkingen												
- Indexatie is 2,5%												
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, dus ook de inkomster												
- OZB is opgenomen o.b.v. 2,9mio												
- Verzekering is opgenomen o.b.v. 5,5mio												
- GWL aangepast o.b.v. BENG												
- Beheerder 6 dgn, 8 uur/dag in loondienst												
- Additionele inkomsten Haske zijn												
- Klein onderhoud gebaseerd op ei												
- Schoonmaak gebaseerd op eigen												
Jaar	Base	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Jaarlijks onderhoud (0,2FTE)	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Service, inspecties, materialen	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Reservering		€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 17	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 21
Groot onderhoud		€ 12	€ 24	€ 37	€ 50	€ 63	€ 64	€ 81	€ 98	€ 116	€ 134	€ 94
Schilderwerk (5jr)	€ 14					€ 16					€ 18	
Revisie warmtepomp (10jr)	€ 10										€ 13	
Revisie Ventilatie (10jr)	€ 7										€ 9	
Revisie Koelingen (10jr)	€ 18										€ 23	
Vloervervanging (15jr)	€ 90											
Vervanging vaste inrichting (15jr)	€ 23											
Dakvervanging (20jr)	€ 95											
Jaarlijks onderhoud is jaarlijks												
- De reservering is jaarlijks, tabel is ingekort thv leesbaarheid												
- Indexatie is 2,5%												
- Voor grote renovaties is 50% van de bouwwaarde opgenomen												

	2.50%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Inkomsten		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Inkomsten Brusplak		€ 56	€ 58	€ 59	€ 60	€ 62	€ 64	€ 65	€ 67	€ 68	€ 70	€ 72	€ 74	€ 76	€ 77	€ 79	€ 81	€ 83	€ 85	€ 88	€ 90	€ 92	€ 94	€ 97	€ 99	€ 102
Aditionele inkomsten t Haske		€ 37	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 46	€ 47	€ 48	€ 49	€ 50	€ 52	€ 53	€ 54	€ 56	€ 57	€ 58	€ 60	€ 61	€ 63	€ 64	€ 66
Omzet		€ 93	€ 95	€ 97	€ 100	€ 102	€ 105	€ 107	€ 110	€ 113	€ 116	€ 119	€ 122	€ 125	€ 128	€ 131	€ 134	€ 138	€ 141	€ 145	€ 148	€ 152	€ 156	€ 160	€ 163	€ 168
Kosten																										
Personeelskosten		€ 350	€ 359	€ 368	€ 377	€ 387	€ 396	€ 406	€ 417	€ 427	€ 438	€ 449	€ 460	€ 471	€ 483	€ 495	€ 507	€ 520	€ 533	€ 547	€ 560	€ 574	€ 589	€ 603	€ 618	€ 634
Schoonmaakkosten		€ 28	€ 29	€ 30	€ 30	€ 31	€ 32	€ 33	€ 33	€ 34	€ 35	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 45	€ 46	€ 47	€ 48	€ 50	€ 51
Belastingen (OZB)		€ 15	€ 16	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18	€ 19	€ 19	€ 20	€ 20	€ 21	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23	€ 24	€ 24	€ 25	€ 25	€ 26	€ 27	€ 27
Uitlitten (GWL)		€ 34	€ 35	€ 36	€ 37	€ 38	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 44	€ 45	€ 46	€ 47	€ 48	€ 49	€ 50	€ 52	€ 53	€ 54	€ 56	€ 57	€ 59	€ 60	€ 61
Verzekeringen		€ 15	€ 16	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18	€ 19	€ 19	€ 20	€ 20	€ 21	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23	€ 24	€ 24	€ 25	€ 25	€ 26	€ 27	€ 27
Klein onderhoud (0,2FTE)		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 11	€ 11	€ 11	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14
Irl onderhoud (mat+ insp)		€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10
Groot onderhoud reservering		€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 17	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 21	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23	€ 23	€ 24	€ 25	€ 25	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29	€ 29
Vaste kosten		€ 468	€ 480	€ 492	€ 504	€ 517	€ 533	€ 546	€ 560	€ 574	€ 588	€ 605	€ 620	€ 635	€ 651	€ 668	€ 684	€ 701	€ 719	€ 737	€ 755	€ 774	€ 794	€ 813	€ 834	€ 855
Winst		-375,6	-385	-394,6	-404,5	-414,6	-425	-435,6	-446,5	-457,6	-469,1	-480,8	-492,8	-505,1	-517,8	-530,7	-544	-557,6	-571,5	-585,8	-600,5	-615,5	-630,8	-646,6	-662,8	-679,4
Synergy personeel		€ 315	€ 323	€ 331	€ 340	€ 348	€ 357	€ 366	€ 375	€ 384	€ 394	€ 404	€ 414	€ 424	€ 435	€ 446	€ 457	€ 468	€ 480	€ 492	€ 504	€ 517	€ 530	€ 543	€ 556	€ 570
Sponsoring t Haske		€ 60	€ 62	€ 63	€ 65	€ 66	€ 68	€ 70	€ 72	€ 73	€ 75	€ 77	€ 79	€ 81	€ 83	€ 85	€ 87	€ 89	€ 92	€ 94	€ 96	€ 99	€ 101	€ 104	€ 106	€ 109
Totaal		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opmerkingen																										
- Indexatie is 2,5%																										
- Verzekering is opgenomen o.b.v. 5,5mio																										
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, dus ook de inkomster																										
- De reservering is jaarlijks, tabel is ingekort o.b.v. BENG																										
- OZB is opgenomen o.b.v. 2,9mio																										
- Beheerder 6dgn, 8 uur/dag in loondienst																										
- Schoonmaak gebaseerd op eigen medewerker																										
Jaar	Base	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Jaarlijks onderhoud (0,2FTE)	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 11	€ 11	€ 11	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14
Service, in species, materialen	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10
Reservering		€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 17	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 21	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23	€ 23	€ 24	€ 25	€ 25	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29	€ 29
Groot onderhoud		€ 12	€ 24	€ 37	€ 50	€ 63	€ 64	€ 81	€ 98	€ 116	€ 134	€ 94	€ 115	€ 137	€ 159	€ 182	€ 31	€ 55	€ 80	€ 105	€ 131	€ -58	€ -30	€ -2	€ 26	€ 56
Schilderwerk (5jr)	€ 14				€ 16					€ 18						€ 19					€ 21					€ 23
Revisie warmtepomp (10lr)	€ 10									€ 13											€ 15					
Revisie Ventilatie (10lr)	€ 7									€ 9											€ 11					
Revisie Koelingen (10lr)	€ 18									€ 23											€ 27					
Vloervervanging (15lr)	€ 90															€ 124										
Vervanging vaste inrichting (15lr)	€ 23															€ 32										
Dakvervanging (20lr)	€ 95																				€ 142					
Jaarlijks onderhoud is jaarlijks																										
- De reservering is jaarlijks, tabel is ingekort thv leesbaarheid																										
- Indexatie is 2,5%																										
- Voor grote renovaties is 50% van de bouwjaar opgenomen																										

Bijlage 7 – R3569 V5.2 09-03-2025; Brusplak bij t Haske ; Bijlage 10

16 Bijlage 10; Exploitatiebegroting Scenario 2 10jr & 25jr

Bedragen x EUR1000

2,50%		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Inkomsten		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Inkomsten Brusplak		€ 56	€ 58	€ 59	€ 60	€ 62	€ 64	€ 65	€ 67	€ 68	€ 70	€ 72
Additionele inkomsten 't Haske		€ 37	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 46	€ 47
Omzet		€ 93	€ 95	€ 97	€ 100	€ 102	€ 105	€ 107	€ 110	€ 113	€ 116	€ 119
Kosten												
Personeelskosten		€ 350	€ 359	€ 368	€ 377	€ 387	€ 396	€ 406	€ 417	€ 427	€ 438	€ 449
Schoonmaakkosten		€ 18	€ 19	€ 19	€ 20	€ 20	€ 21	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23	€ 23
Belastingen (OZB)		€ 14	€ 15	€ 15	€ 15	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18
Utiliteiten (GWL)		€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29	€ 29	€ 30	€ 31	€ 32	€ 32	€ 33
Verzekeringen		€ 12	€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14	€ 15	€ 15
Klein onderhoud (0,2FTE)		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Jrl onderhoud (mat+ insp)		€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Groot onderhoud reservering		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 13
Vaste kosten		€ 442	€ 453	€ 465	€ 476	€ 488	€ 501	€ 513	€ 526	€ 539	€ 553	€ 569
Winst		-349,8	-358,5	-367,5	-376,7	-386,1	-395,7	-405,6	-415,8	-426,1	-436,8	-447,7
Synergy personeel		€ 315	€ 323	€ 331	€ 340	€ 348	€ 357	€ 366	€ 375	€ 384	€ 394	€ 404
Sponsoring 't Haske		€ 34	€ 35	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44
Totaal		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opmerkingen												
- Indexatie is 2,5%												
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, dus ook de inkomsten												
- OZB is opgenomen o.b.v. 2,6mio												
Jaar	Base	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Jaarlijks onderhoud (0,2FTE)	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10
Service, inspecties, materialen	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7
Reservering		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 13
Groot onderhoud		€ 8	€ 16	€ 25	€ 33	€ 42	€ 42	€ 51	€ 61	€ 71	€ 81	€ 56
Schilderwerk (5jr)	€ 8					€ 9					€ 10	
Revisie warmtepomp (10jr)	€ 10										€ 13	
Revisie Ventilatie (10jr)	€ 4										€ 4	
Revisie Koelingen (10jr)	€ 9										€ 11	
Vloervervanging (15jr)	€ 41											
Vervanging vaste inrichting (15jr)	€ 6											
Dakvervanging (20jr)	€ 62											
Jaarlijks onderhoud is jaarlijks												
- Alleen additioneel onderhoud t.o.v. de huidige situatie is opgenomen												
- Indexatie is 2,5%												
- Voor grote renovaties is 50% van de bouwwaarde opgenomen												
- Koelingen en ventilatie worden gedeeld met de huidige exploitatie. Daarom komt 50% van de voorziening uit de begroting van 't Haske												
- De reservering is jaarlijks, tabel is ingekort thv leesbaarheid												

2,50%		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Inkomsten		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Inkomsten Brusplak		€ 56	€ 58	€ 59	€ 60	€ 62	€ 64	€ 65	€ 67	€ 68	€ 70	€ 72	€ 74	€ 76	€ 77	€ 79	€ 81	€ 83	€ 85	€ 88	€ 90	€ 92	€ 94	€ 97	€ 99	€ 102
Additionele inkomsten 't Haske		€ 37	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 46	€ 47	€ 48	€ 49	€ 50	€ 52	€ 53	€ 54	€ 56	€ 57	€ 58	€ 60	€ 61	€ 63	€ 64	€ 66
Omzet		€ 93	€ 95	€ 97	€ 100	€ 102	€ 105	€ 107	€ 110	€ 113	€ 116	€ 119	€ 122	€ 125	€ 128	€ 131	€ 134	€ 138	€ 141	€ 145	€ 148	€ 152	€ 156	€ 160	€ 163	€ 168
Kosten																										
Personeelskosten		€ 350	€ 359	€ 368	€ 377	€ 387	€ 396	€ 406	€ 417	€ 427	€ 438	€ 449	€ 460	€ 471	€ 483	€ 495	€ 507	€ 520	€ 533	€ 547	€ 560	€ 574	€ 589	€ 603	€ 618	€ 634
Schoonmaakkosten		€ 18	€ 19	€ 19	€ 20	€ 20	€ 21	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23	€ 23	€ 24	€ 25	€ 25	€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29	€ 29	€ 30	€ 31	€ 32	€ 32	€ 33
Belastingen (OZB)		€ 14	€ 15	€ 15	€ 15	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18	€ 19	€ 19	€ 20	€ 20	€ 21	€ 21	€ 22	€ 22	€ 23	€ 24	€ 24	€ 25	€ 25	€ 26
Utiliteiten (GWL)		€ 26	€ 27	€ 27	€ 28	€ 29	€ 29	€ 30	€ 31	€ 32	€ 32	€ 33	€ 34	€ 35	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 45	€ 46	€ 47
Verzekeringen		€ 12	€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14	€ 15	€ 15	€ 16	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 18	€ 19	€ 20	€ 20	€ 21	€ 21	€ 21
Klein onderhoud (0,2FTE)		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 11	€ 11	€ 11	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14
Jrl onderhoud (mat+ insp)		€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10
Groot onderhoud reservering		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14	€ 15	€ 15	€ 15	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 19
Vaste kosten		€ 442	€ 453	€ 465	€ 476	€ 488	€ 501	€ 513	€ 526	€ 539	€ 553	€ 569	€ 584	€ 598	€ 613	€ 628	€ 644	€ 660	€ 677	€ 694	€ 711	€ 729	€ 747	€ 766	€ 785	€ 804
Winst		-349,8	-358,5	-367,5	-376,7	-386,1	-395,7	-405,6	-415,8	-426,1	-436,8	-447,7	-458,9	-470,4	-482,1	-494,2	-506,6	-519,2	-532,2	-545,5	-559,1	-573,1	-587,4	-602,1	-617,2	-632,6
Synergy personeel		€ 315	€ 323	€ 331	€ 340	€ 348	€ 357	€ 366	€ 375	€ 384	€ 394	€ 404	€ 414	€ 424	€ 435	€ 446	€ 457	€ 468	€ 480	€ 492	€ 504	€ 517	€ 530	€ 543	€ 556	€ 570
Sponsoring 't Haske		€ 34	€ 35	€ 36	€ 37	€ 38	€ 39	€ 40	€ 41	€ 42	€ 43	€ 44	€ 45	€ 46	€ 47	€ 49	€ 50	€ 51	€ 52	€ 54	€ 55	€ 56	€ 58	€ 59	€ 61	€ 62
Totaal		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opmerkingen																										
- Indexatie is 2,5%																										
- Alle bedragen zijn exclusief BTW, dus ook de inkomsten - GWL aangepast o.b.v. BENG																										
- OZB is opgenomen o.b.v. 2,6mio																										
- Verzekering is opgenomen o.b.v. 4,3mio																										
- Klein onderhoud gebaseerd op eigen medewerker																										
- Schoonmaak gebaseerd op eigen medewerker																										
Jaar	Base	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
Jaarlijks onderhoud (0,2FTE)		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 10	€ 11	€ 11	€ 11	€ 12	€ 12	€ 12	€ 12	€ 13	€ 13	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14
Service, inspecties, materialen		€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 6	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 7	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10
Reservering		€ 8	€ 8	€ 8	€ 9	€ 9	€ 9	€ 9	€ 10	€ 10	€ 10	€ 13	€ 14	€ 14	€ 14	€ 15	€ 15	€ 15	€ 16	€ 16	€ 17	€ 17	€ 17	€ 18	€ 18	€ 19
Groot onderhoud		€ 8	€ 16	€ 25	€ 33	€ 42	€ 42	€ 51	€ 61	€ 71	€ 81	€ 56	€ 69	€ 83	€ 97	€ 112	€ 52	€ 67	€ 83	€ 99	€ 116	€ -6	€ 12	€ 30	€ 48	€ 67
Schilderwerk (5jr)		€ 8				€ 9					€ 10					€ 11					€ 12					€ 13
Revisie warmtepomp (10jr)		€ 10									€ 13										€ 15					
Revisie Ventilatie (10jr)		€ 4									€ 4										€ 5					
Revisie Koelingen (10jr)		€ 9									€ 11										€ 14					
Vloervervanging (15jr)		€ 41														€ 56										
Vervanging vaste inrichting (15jr)		€ 6														€ 8										
Dakvervanging (20jr)		€ 62																			€ 93					
Jaarlijks onderhoud is jaarlijks																										
- Alleen additioneel onderhoud t.o.v. de huidige situatie is opgenomen																										
- Indexatie is 2,5%																										
- Voor grote renovaties is 50% van de bouwwaarde opgenomen																										
- Koelingen en ventilatie worden gedeeld met de huidige exploitatie. Daar rom komt 50% van de voorziening uit de begroting van 't Haske																										
- De reservering is jaarlijks, tabel is ingekort thv leesbaarheid																										

Bijlage 8 – 2897; Reactie op memo Sweco V0.2 Concept

Subject	Verwerking opmerkingen Marktconformiteitstoets 't Haske door Sweco	
Reference	2897; Reactie op memo Sweco V0.1 Concept	
Date	09-03-2032	
By	Ardi Anker	Projectleider 't Haske
To	Hans Lolkema	Projectleider DFM

Inleiding

Naar aanleiding van het onderzoek naar de marktconformiteit en de haalbaarheid van de bouw van de Brûsplak bij 't Haske is er een toelichtingsbespreking geweest op 5 maart 2025.

Uit de rapportage van Sweco is gebleken dat de bouw gerealiseerd kan worden voor het door 't Haske opgegeven budget én dat deze marktconform is. Er zijn nog wel een aantal openstaande punten en onduidelijkheden op detailniveau. Deze onduidelijkheden worden verder toegelicht in deze memo.

De punten worden behandeld in de volgorde zoals ook toegepast in de rapportage van Sweco. Indien er in de rapportage van Sweco geen toelichting is gevraagd, zullen deze ook niet worden behandeld in deze memo.

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.1 Bouwkundige werken – Sloopkosten – pagina 6

De sloop van enkele opstallen op het terrein is niet voldoende gedetailleerd, als mede een aantal ondersteuningsvoorzieningen. Onderstaand wordt dit verder toegelicht:

SC1 Sloopkosten	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Verwijderen bowlingmachines	4 pc	€ 400,00	€ 1.600	alles 2 dagen werk
Plaatsen afschermingswand GC	160 m2	€ 45,00	€ 7.200	gelijmd en gestuct
Verwijderen dak	200 m2	€ 7,68	€ 1.536	Woning en Cateringhok
Verwijderen dak bowling	2500 m2	€ 7,68	€ 19.200	
Verwijderen dak constructie bowling	4 dg	€ 1.300,00	€ 5.200	Ligger constructie
Verwijderen muren & kozijnen	160 m2	€ 24,05	€ 3.848	
Verwijderen Vloeren	190 m2	€ 37,02	€ 7.034	
Verwijderen funderingen	75 m2	€ 29,37	€ 2.203	Fundering catering hog blijft zitten
Beperkt aanhelen van grond	200 m2	€ 19,80	€ 3.960	Overig binnen constructiescope
			€ 51.781	
Afgerond op EUR			€ 50.000	
Opmerkingen:				
Projectbegeleiding en calculaties zitten in de betreffende posten in de begroting				
Afrondingsverschil wordt veroorzaakt door kleine verschuivingen normkosten				
Er worden "losse aanbouwdelen" gesloopt, dus er hoeven geen ondersteuningsconstructies worden voorzien				

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.1 Bouwkundige werken – Dakafbouw – pagina 6

De kosten van de daken worden gerekend met een te lage norm voor kosten. In totaal is er een bedrag van EUR 131.000 opgenomen voor de dakconstructie. In het ontwerp is het dakoppervlak 1575m2. Dit komt neer op EUR 83,5/m2. Na discussie met Sweco is concludeerd 't Haske dat hier niet voldoende rekening is gehouden met de BENG bouwnormen. Daarom wordt de begroting op dit punt aangepast.

SC1 Dakvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Huidige begroting	1575 m2	€ 83,50	€ 131.513	Geconstateerd niet correct
Aanpassing begroting	1575 m2	€ 120,00	€ 189.000	Aanpassing begroting nav Sweco
Verschil			€ 57.488	
Aanpassing contingency			€ -57.488	
Impact op begroting			€ -	

Omdat de post "Contingency" ruim is ingeschat is overlegd met Sweco om de aanpassingen van de begroting met deze post te verrekenen

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.1 Bouwkundige werken – Woning – pagina 7

Dit punt bestaat uit 3 punten:

- Opslagruimte van 120m2
- Vergaderruimte 130m2
- Bedrijfswoning 80m2

De punten zijn in de rapportage (R3569 V5.1 – 20-10-2024; Brusplak by 't Haske(LV)) wel benoemd, maar onvoldoende toegelicht. Hierbij volgt de toelicht:

Opslagruimte van 120m2

In de rapportage "R3569 V5.1; Hoofdstuk 11 Bijlage 5: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1" pagina 30 is hiervan de onderbouwing opgegeven. We hebben geen ruimte om deze opslag bij ons op het terrein te vestigen, daarom is er een post opgenomen voor het aanschaffen van een unit extern. De opgenomen prijs is gebaseerd op de marktdata voor de kosten van een opslagruimte van EUR 1.160/m2. Dit resulteert in een post van EUR 140.000

i Opslagruimte 120m2	€	140.000	Marktprijs aanschaf externe opslagunit
----------------------	---	---------	--

Vergaderruimte 130m2

De vergaderruimte van 130m2 is opgenomen in de ruimte boven de bowling. Dit is te zien in R3569 V5.1 Bijlage 2: Plattegrond indicatie 1800m Brûsplak, pagina 26 /Pdf pagina 39. Daar staat ruimte ter compensatie ruimteverlies 't Haske benoemd.

Bedrijfswoning 80m2

De uitvoering van de bedrijfswoning is nog niet duidelijk, daarom is er alleen maar een begroting gemaakt op basis van een bouwkostenramingsprogramma. De uitvoering is hierbij dat de woning op de bestaande bouw wordt gezet. Voor het ontwerp is uitgegaan dat de woning het pand op de noordwesthoek wordt geplaatst.

Er is een standaard calculatie gemaakt in "Bouwkostenramen.nl". Dit is een programma waar marktdata in wordt verwerkt en beschikbaar wordt gesteld aan calculators. Hier komt de volgende calculatie uit:

SC1 Bedrijfswoning	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Nieuwbouwkosten	80 m2	€ 2.036,00	€ 162.880	
Sloopkosten (dakconstructie + tijdelijke constructie)	40 m2	€ 274,00	€ 10.960	
Dakaansluitingen	1 pc	7500	€ 7.500	
Extra trapopgang	1 pc	9000	€ 9.000	vluchtroute
Impact op begroting			€ 190.340,00	
<i>Opmerkingen:</i>				
<i>Opgenomen uit bouwkostenramingen.nl van IGG (normbedrag voor bedrijfswoning boven kantoor)</i>				
<i>Indicatie van locatie is op de noord-west hoek van het pand</i>				
<i>Dak is matig op deze positie, daarom additionele kosten opgenomen voor de aansluiting</i>				

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.2 W-installaties – pagina 7

De W-installaties worden beoordeeld met "waarschijnlijk te laag" i.v.m. BENG vereiste door Sweco. 't Haske voert een extra controle uit op deze post.

De W-Installaties omvatten de volgende componenten:

- Ventilatiesysteem met warmteterugwinning
- Warmtepomp (90kW) met installatie
- Riool installatie
- Watervoorziening

Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

Kosten zijn bepaald door Ercon Luchttechniek, hiervoor is een raming afgegeven. Deze raming is exclusief Winst en Risico. Daarom dient deze raming te worden aangepast door W&R (14%) toe te voegen om een marktconforme prijs op te geven.

Warmtepomp (90kW) met installatie

De raming van deze installatie is vrijdag gecontroleerd door Van Dorp Installaties. Van Dorp is een lokale specialist voor utiliteitsbouw. Van Dorp geeft aan de warmtepompinstallatie en de luchtverwarming van de ruimtes te kunnen leveren voor het geraade bedrag.

Riool installatie

De riool installatie betreft alleen de rioolvoorzieningen in het nieuw te bouwen deel en een 20 meter over het terrein, De hoofdrioolaansluiting is gesitueerd bij de ingang van de woning. Dit bedrag wordt gezien als voldoende.

Watervoorziening

De hoofdleiding is gesitueerd bij de ingang van de woning en deze heeft ruim voldoende capaciteit. Controle van deze post door van Dorp geeft aan dat de post niet ruim is. Het advies is om hier 10% voor op te nemen. Dat wordt in de calculatie aangepast

Dit resulteert in onderstaand overzicht:

SC1 W-Installaties	Begroot	Aanpassing	Total	Opmerkingen
Ventilatiesysteem met warmteterugwinnin	195000	14%	€ 222.300	W&R toegevoegd
Warmtepomp (90kW) met installatie	155000	0%	€ 155.000	Input Van Dorp - akkoord
Riool installatie	29000	0%	€ 29.000	
Watervoorziening	17200	10%	€ 18.920	Input Van Dorp - 10% toevoegen
Verschil			€ 29.020	
Aanpassing contingency			€ -29.020	
Impact op begroting			€ -	

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.3 Vaste Inrichting – pagina 7

Vaste inrichting is deel van de rapportage. Onderstaand is daarin meegenomen.

Vaste inrichting	Sanitairruimtes metToiletten (12 stuks)	€ 30.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Garderobe	€ 4.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met Miva toilet	€ 6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Keukenopstelling	€ 50.000	Gebaseerd op offerte Droogers horeca

(beweegbare) tribune

Bij 't Haske is een theater aanwezig en de afspraak met de projectgroep en de diverse partijen in de gemeenteraad is gemaakt dat er géén theater wordt voorzien in de Brûsplak. Hierdoor hebben wij de beweegbare tribune uit de begroting gehaald. 't Haske is voor eigen rekening en risico wel bezig met een beweegbare tribune in ons eigen theater.

MiVa

Volgens BbL moeten er vanaf 1050 aanwezigen worden voorzien in 2 MiVa toiletten. De inschatting is dat de vergunde capaciteit van het gebouw net boven deze aanwezigen uitkomt. Daarom is er, naast het bestaande MiVa toilet voorzien in een additioneel MiVa.

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.4 Terrein – pagina 7

De berekening van de terreinkosten is onvoldoende gedefinieerd. Hierbij een toelichting

SC1 Terrein	Qty	EUR/pc	Total	rrrein
Aanvullen en verdichten	150 m2	€ 32,00	€ 4.800	semi handmatig
Straatlaag	200 m2	€ 3,90	€ 780	30cm zandbed
Straatwerk rondom nieuwbouw	200 m2	€ 32,65	€ 6.530	betonstenen
Kant afwerking bestrating	100 m1	€ 5,07	€ 507	
Inzaaien gras	1 dg	€ 500,00	€ 500	Inschatting
Basis fietsen parkeerplaats met windsche	15 m2	€ 460,00	€ 6.900	Plexiglas constructie, marktprijs, incl plaatsen
			€ 20.017	
Afgerond op EUR			€ 20.000	

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.5 Indirecte bouwkosten – pagina 7

In de rapportage staat dat de indirecte bouwkosten verdeeld zijn over 2 posten. Dit begrijp ik niet. In de bijlage staan 4 posten. De totale post van indirect kosten is marktconform. Om beter inzicht te geven zijn deze kosten opnieuw gerubriceerd.

Bouwplaatsvoorzieningen:

SC1 Bouwplaatsvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Bronbemaling mob/demob	2 pc	€ 1.800,00	€ 3.600	semi handmatig
Bronbemaling (20 weken), electrisch	26 wk	€ 780,00	€ 20.280	30cm zandbed
Bouw stroom	65 wk	€ 100,00	€ 6.500	betonstenen
Bouwketen met inrichting	65 wk	€ 140,00	€ 9.100	Ela container, 2 units
parkeren, lay down area, etc	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Camera beveiliging	65 wk	€ 1.500,00	€ 97.500	2 camera's op bestaande installaties, abbo aanw.
Tijdelijke afzetting	65 wk	€ 160,00	€ 10.400	Bestaande faciliteiten gebruiken
Kantine, toiletten, keuken	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Steigerwerk	1500 m3	€ 18,80	€ 28.200	stelpost
verreiker	52 wk	€ 975,00	€ 50.700	
kranen, transport, liften	1 pc	€ 20.000,00	€ 20.000	Stelpost
Totaal			€ 246.280	
Opmerkingen:				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 5: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 48) vervangen				
- Dit is lager dan gebruikelijk, omdat veel voorzieningen reeds aanwezig zijn op locatie				

Bouwbegeleiding / Projectbegeiding

SC1 Project management	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Project Manager	1800 hr	€ 110,00	€ 198.000	
Planning & project controls	350 hr	€ 90,00	€ 31.500	
(Hoofd) Uitvoering	2080 hr	€ 80	€ 166.400	
Werkvoorbereiding	1800 hr	€ 75	€ 135.000	
			€ 530.900	
Opmerkingen:				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 5: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 48) vervangen				
- Dit is een indicatief schema. Er zullen diverse specialismen worden ingezet (W, E, etc), maar dit vallen binnen bovenstaand				

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.6 Investeringskosten – pagina 7-8

Onder deze kom worden een aantal punten met opmerkingen toegeicht. Deze punten zijn:

- Honoraria
- Leges
- Tijdelijke huisvesting / bouwfasering
- Onvoorzien

Honoraria

De kosten voor honoraria lijken incompleet, dus een verdere toelichting voor deze posten is gewenst.

Er zijn 2 posten opgenomen in de begroting voor deze. Alle constructieve taken (constructeur, fysicus, bodemdeskundige) en de ontwerptaken (architect en interieurarchitect) vallen onder de prijsopgave van Jous architecten. JOUS heeft dit nogmaals bevestigd.

De installatieadviseur is exclusief. Uren en tarief hiervan is opgegeven door Roy de Bruin (DIA groep).

Leges

De berekening voor leges is incompleet, hierop is de begroting in Bijlage 5; Gedetailleerde kostenraming Scenario 1, pagina 48 aangepast.

legeskosten: technisch + ruimtelijk		% bouwkosten
scenario 1	€ 77.257	1,82%
scenario 2	€ 64.530	1,94%

Tijdelijke huisvesting / bouwfasering

Er is geen tijdelijke huisvesting voorzien voor 't Haske. De fasering van de werkzaamheden is dat de grote aanplaatsvinden in de zomerperiode (mei-september). Dit is het dalseizoen voor 't Haske.

Onvoorzien

De post onvoorzien is onvoldoende gedetailleerd. Er vallen ook een aantal posten onder die elders in de begroting thuishoren. Dit is in begroting in Bijlage 5; Gedetailleerde kostenraming Scenario 1, pagina 48 aangepast.

Onderstaand het betreffende detail:

SC1 Onvoorzien	Total	Opmerkingen
Bouwplaatsinrichting	€ 246.280	Nadere onderbouwing in deze memo
Bouwbegeleiding en directievoering	€ 530.900	Nadere onderbouwing in deze memo
Legeskosten	€ 77.257	Nadere onderbouwing in deze memo
Nadere detaillering	€ 180.963	4,0%
AKW&R / staartkosten aannemer (12%)	€ 533.112	
Onvoorzien	€ 188.998	3,6%

Afkoop loonstijging

Afkoop loonstijging is niet opgenomen. Conform opgave van DFM is de begroting ingesteld op prijspeil 2025.

Scenario 1; 1800m2/BVO – 3.1.7 Exploitatiebegroting – pagina 8/9

Voor de exploitatiebegroting is aangegeven dat 't Haske geen exploitatiesubsidie krijgt. Daarom zijn de exploitatiekosten ter indicatie.

Er zijn een aantal opmerkingen in dit hoofdstuk:

- Belastingen (BTW)
- Verzekeringen
- Onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Indexatie

Belastingen (BTW)

't Haske is een BTW plichtige organisatie. Over alle inkomsten wordt BTW gerekend. Daarom zijn alle bedragen zonder BTW.

De gemeente stelt in het accommodatiebeleid de huurtarieven vast voor de verenigingen. Dit zijn nettobedragen. 't Haske brengt daarom het btw-tarief in mindering op deze tarieven en zo worden deze dus opgenomen in de begroting.

Verzekeringen

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Onderhoud

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Planmatig onderhoud

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Indexatie

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen. Er is 2,5% aangenomen.

Overzicht onderhoudskosten Scenario 1 (EURX1000)

Jaar	Base	2031	2036	2041	2046	2051
Jaarlijks onderhoud (0,2FTE)	€ 8	€ 9	€ 10	€ 11	€ 13	€ 14
Service, inspecties, materialen	€ 6	€ 6	€ 7	€ 8	€ 9	€ 10
Reservering		€ 13	€ 17	€ 25	€ 28	€ 32
Groot onderhoud		€ 63	€ 129	€ 187	€ 99	€ 36
Schilderwerk (5jr)	€ 14	€ 16	€ 18	€ 19	€ 21	€ 23
Revisie warmtepomp (10jr)	€ 10		€ 13	€ 14	€ 15	
Revisie Ventilatie (10jr)	€ 7		€ 9	€ 10	€ 11	
Revisie Koelingen (10jr)	€ 18		€ 23	€ 25	€ 27	
Vloervervanging (15jr)	€ 90			€ 124		
Vervanging vaste inrichting (15jr)	€ 23			€ 32		
Dakvervanging (20jr)	€ 95				€ 142	
Jaarlijks onderhoud is jaarlijks						
- De reservering is jaarlijks, tabel is ingekort thv leesbaarheid						
- Indexatie is 2,5%						
- Voor grote renovaties is 50% van de bouwwaarde opgenomen						

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.1 Bouwkundige werken – Sloopkosten – pagina 9

Onder de post bouwkundige werken vallen een aantal punten:

- Kwaliteit conform BENG
- Sloopkosten
- Omschrijving overig bouwkundig

Kwaliteit conform BENG

Er bestaat het risico dat aan de BENG normen moet worden voldaan omdat er ingrijpend wordt verbouwd.

Het betreft een ingrijpende verbouwing volgens het bevoegd gezag, daarom is in de raming is met de volgende zaken rekening gehouden:

- Plaatsen waar de buitenste schil (buitenmuren, dak of vloer) worden opengemaakt voor de verbouwing, wordt aan de BENG normering voldaan.
- Plaatsen waar de niet wordt opengemaakt wordt niet aan BENG voldaan
- Er wordt voldaan aan de BENG norm voor hernieuwbare energie.
- Er is rekening gehouden met elektrisch materieel in verband met uitstoot.

Sloopkosten

De sloop van enkele opstallen op het terrein is niet voldoende gedetailleerd, als mede een aantal ondersteuningsvoorzieningen. Dit betreft alleen het slopen van 3 garageboxen, zonder fundering. Onderstaand wordt dit verder toegelicht:

SC1 Sloopkosten	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Verwijderen dak	45 m2	€ 7,68	€ 346	Garageboxen
Verwijderen muren & kozijnen	70 m2	€ 24,05	€ 1.684	
Verwijderen Vloeren	45 m2	€ 37,02	€ 1.666	
Verwijderen funderingen	0 m2	€ 29,37	€ -	Fundering catering hog blijft zitten
Beperkt anhelen van grond	50 m2	€ 19,80	€ 990	Overig binnen constructiescope
Verwijderen en afvoeren asfalt plaat	200 m2	€ 24,47	€ 4.894	
			€ 9.579	
Afgerond op EUR			€ 10.000	

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.1 Bouwkundige werken – Dakafbouw – pagina 9

De kosten van de daken worden gerekend met een te lage norm voor kosten. In totaal is er een bedrag van EUR 86.000 opgenomen voor de dakconstructie. In het ontwerp is het dakoppervlak 775m2 nieuwbouw en 255m2. Dit komt neer op EUR 83,5/m2. Na discussie met Sweco is concludeert 't Haske dat hier niet voldoende rekening is gehouden met de BENG bouwnormen. Daarom wordt de begroting op dit punt aangepast.

continuatie issues	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Huidige begroting	1030 m2	€ 83,50	€ 86.000	nieuwbouw + deel vervanging
Aanpassing begroting	1030 m2	€ 120,00	€ 123.600	Aanpassing begroting nav Sweco
Verschil			€ 37.600	
Aanpassing contingency			€ -37.600	
Impact op begroting			€ -	
SC1 Bedrijfswoning	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen

Omdat de post "Onvoorzien" ruim is ingeschat is overlegd met Sweco om de aanpassingen van de begroting met deze post te verrekenen

Omschrijving overig bouwkundig

De post overig bouwkundig bestaat uit een aantal verbouwingen in het pand. Deze worden onderstaand weergegeven. Dit is gebaseerd op een indicatie van de werksomschrijving.

SC2 Overige bouwkunding	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Verwijderen Serre				
Verwijderen dak	130 m2	€ 7,68	€ 998	
Verwijderen muren & kozijnen	80 m2	€ 24,05	€ 1.924	
Verwijderen Vloeren	130 m2	€ 37,02	€ 4.813	
Totaal			€ 7.735	

SC2 Overige bouwkunding	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Nieuwbouw Huiskamer/soos				
Bouwrijp maken, maatvoering en gro	130 m2	€ 19,32	€ 2.512	
Bodemafsluiting zand, tot 500 m2	130 m2	€ 9,02	€ 1.173	
Funderingsbalk en funderingspoer, w	25 m1	€ 84,37	€ 2.109	
Heipaal, prefab beton,	0 stuks	€ 38,57	€ -	
Vloer schuimbeton 800mm met afwer	104 m3	€ 35,80	€ 3.723	
Binnenspouwblad, HSB BENG	90 m2	€ 128,05	€ 11.525	
Metselwerk schoonwerk	80 m2	€ 86,20	€ 6.896	
Buitenwandopeningen, gevelkozijner	10 m2	€ 645,44	€ 6.454	
Dakconstructie; hout	130 m2	€ 37,18	€ 4.833	
2-laags bitumineus, Rd 7,20 m2.K/W,	130 m2	€ 123,81	€ 16.095	
Vloerafwerking,	130 m2	€ 56,00	€ 7.280	
Binnendeurkozijn met stolpdeuren, n	2 pc	€ 1.217	€ 2.434	
Stalen inmetsekozijn, stomp, bovenl	2 pc	€ 498,09	€ 996	
Technische installatie				Opgenomen in centrale post
Totaal			€ 66.031	
Scope of work:				
Nieuwe buitenschil met HSB en gemetseld buitenblad				
Schuimbeton, heien is niet nodig				
Bitumen dak				
Vloerawerking				

SC2 Overige bouwkunding	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Modificaties Werkplaats				
Binnenmuren kalkzandsteen	80 m2	€ 68,38	€ 5.470	
Binnenspouwblad, HSB BENG	130 m2	€ 128,05	€ 16.647	Alleen plaatsen binnenspouwblad
Stalen inmetsekozijn, stomp, bovenl	2 pc	€ 498,09	€ 996	
Afwerking koudebruggen	1 pc	€ 2.500	€ 2.500	Stelpost
Vloerafwerking, olievast	150 m2	€ 18,00	€ 2.700	
Afwerking kleed/wasruimtes	40 m3	€ 59,61	€ 2.384	
Technische installatie				Opgenomen in centrale post
Totaal			€ 30.698	
Scope of work:				
Isoleren gevel dmv HSB binnenspouwblad				
Toevoegen 2 wasruimtes				
Olievaste vloercoating				
Buitenschil blijft intact				

SC2 Overige bouwkunding	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Opslag en kleedruimtes achter podium				
Binnenspouwblad, HSB BENG	160 m2	€ 128,05	€ 20.488	Alleen plaatsen binnenspouwblad
Afwerking koudebruggen	1 pc	€ 3.900	€ 3.900	Stelpost
Binnenmuren kalkzandsteen	80 m2	€ 68,38	€ 5.470	
Stalen inmetsekozijn, stomp, bovenl	2 pc	€ 498,09	€ 996	
Vloerafwerking	160 m2	€ 56,00	€ 8.960	
Afwerking kleedruimtes	180 m2	€ 59,61	€ 10.730	
Technische installatie				Opgenomen in centrale post
Totaal			€ 50.545	
Scope of work:				
Isoleren gevel dmv HSB binnenspouwblad				
Renovatie 4 kleedruimtes				
Toevoegen 1 kleedruimte				
Plaatsen nieuwe vloer				

SC2 Overige bouwkunding	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Theater aanpassingen				
Plaatsen geluidssluis (geluidwerend	1 pc	€ 18.000	€ 18.000	Referentie opgave bureau Peutz
Plaatsen accoustische binnenspouw	1 pc	€ 36.000	€ 36.000	90m2 Referentie opgave bureau Peutz
Plaatsen accoustisch glas aanbouw	1 pc	€ 4.600	€ 4.600	20m2 Referentie opgave bureau Peutz
Verwijderen verdieping, incl afwerker	320 hr	€ 57,50	€ 18.400	140m2 - zware stalen balken verwijderen
Slopen podiumconstructie	160 hr	€ 57,50	€ 9.200	150m2 - 4 man 4 dagen
Plaatsen nieuw podium	150 m2	€ 126,50	€ 18.975	Houtconstructie met Fermacell afwerking
Podium vloer	150 m2	€ 94,00	€ 14.100	Opgave Ron de Groot Theatertextiel
Doorvoeringen	1 m2	€ 900,00	€ 900	Stelpost
Vaste inrichting aanpassen	1 m2	€ 10.000	€ 10.000	hijsmechanismen, doeken, rails, etc. Opgave Ron de Groot
Vloerafwerking	270 m2	€ 82,00	€ 22.140	Heavy duty
Technische installatie				Opgenomen in centrale post
Totaal			€ 152.315	
Scope of work:				
Verwijderen verdiepingsvloer				
Vervangen (instabiel) podium				
Accoustische maatregelen t.b.v. blaasmuziek				
Vloer ruimte vervangen				
Buitenschil blijft intact				

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.2 W-installaties – pagina 9

De W-installaties worden beoordeeld met “waarschijnlijk te laag” i.v.m. BENG vereiste door Sweco. 't Haske voert een extra controle uit op deze post.

De W-Installaties omvatten de volgende componenten:

- Ventilatiesysteem met warmteterugwinning
- Warmtepomp (90kW) met installatie
- Riool installatie
- Watervoorziening

Ventilatiesysteem met warmteterugwinning

Kosten zijn bepaald door Ercon Luchttechniek, hiervoor is een raming afgegeven. Deze raming is exclusief Winst en Risico. Daarom dient deze raming te worden aangepast door W&R (14%) toe te voegen om een marktconforme prijs op te geven.

De kosten van deze installatie zijn in verhouding hoger dan de kosten van SC1. Dit komt omdat er een aantal decentrale installaties moeten worden geplaatst. De schil van het theater blijft intact, dus het afzuigsysteem blijft intact.

Warmtepomp (80kW) met installatie

De raming van deze installatie is vrijdag gecontroleerd door Van Dorp Installaties. Van Dorp is een lokale specialist voor utiliteitsbouw. Van Dorp geeft aan de warmtepompinstallatie en de luchtverwarming van de ruimtes te kunnen leveren voor het geraamde bedrag.

Een deel van de bestaande verwarming LTV-installatie kan zonder problemen worden aangesloten op deze installatie.

Riool installatie

De riool installatie betreft alleen de rioolvoorzieningen in het nieuw te bouwen deel en een 20 meter over het terrein, De hoofdrioolaansluiting is gesitueerd bij de ingang van de woning. Dit bedrag wordt gezien als voldoende.

Watervoorziening

De hoofdleiding is gesitueerd bij de ingang van de woning en deze heeft ruim voldoende capaciteit. Controle van deze post door van Dorp geeft aan dat de post niet ruim is. Het advies is om hier 10% voor op te nemen. Dat wordt in de calculatie aangepast

Dit resulteert in onderstaand overzicht:

SC2 W-Installaties	Begroot	Aanp	Total	Opmerkingen
Ventilatiesysteem met warmteterugw	€ 145.000	14%	€ 165.300	W&R toegevoegd
Warmtepomp (80kW) met installatie	€ 145.000	0%	€ 145.000	Input Van Dorp - akkoord
Riool installatie	€ 12.000	0%	€ 12.000	
Watervoorziening	€ 6.000	10%	€ 6.600	Input Van Dorp - 10% toevoegen
Verschil			€ 20.900	
Aanpassing contingency			€ -20.900	
Impact op begroting			€ -	

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.2 E-installaties – pagina 10

De E-installaties worden beoordeeld met “waarschijnlijk te hoog” i.v.m. mogelijkheden om aan te sluiten op de bestaande installaties.

Dit aansluiten is maar ten dele mogelijk. De huidige installatie bestaat voornamelijk uit Halyester-kasten met smeltzekeringen. Dit voldoet prima, maar dit is niet geschikt voor uitbreiding. Er moeten in de 5 meterkasten in het pand dus nieuwe schakelpanelen worden geplaatst, en een deel van de afgaande installatie moet ook worden vernieuwd. Daar is rekening mee gehouden.

Daarnaast moet worden voldaan aan de BEN eisen voor Hernieuwbare energie. Van deze installatie is nog niets aanwezig en moet dus geheel worden aangelegd.

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.3 Vaste Inrichting – pagina 10

Vaste inrichting is deel van de rapportage. Onderstaand is daarin meegenomen. De toiletten worden gesitueerd in het nieuwbouwdeel.

Vaste inrichting	Sanitairruimtes met Toiletten (9 stuks)	€	22.500	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Sanitaire ruimte met MiVa toilet	€	6.000	Inschatting o.b.v. Bouwkosten marktinformatie
Vaste inrichting	Keukenopstelling	€	50.000	Gebaseerd op offerte Droogers horeca

Keukenopstelling

Er is een opmerking opgenomen dat de keukenopstelling dubbel is opgenomen. Dit is correct geconstateerd. Dit is aangepast in bijlage 6.

(beweegbare) tribune

Bij 't Haske is een theater aanwezig en de afspraak met de projectgroep en de diverse partijen in de gemeenteraad is gemaakt dat er géén theater wordt voorzien in de Brûsplak. Hierdoor hebben wij de beweegbare tribune uit de begroting gehaald. 't Haske is voor eigen rekening en risico wel bezig met een beweegbare tribune in ons eigen theater.

MiVa

Volgens BbL moeten er vanaf 1050 aanwezigen worden voorzien in 2 MiVa toiletten. De inschatting is dat de vergunde capaciteit van het gebouw net boven deze aanwezigen uitkomt. Daarom is er, naast het bestaande MiVa toilet voorzien in een additioneel MiVa. Deze wordt gesitueerd in het nieuwbouwdeel om de loop/rij afstanden te verkleinen.

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.4 Terrein – pagina 10

De berekening van de terreinkosten is onvoldoende gedefinieerd. Hierbij een toelichting. Dit is dezelfde inschatting als bij scenario 1.

SC2 Terrein	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Aanvullen en verdichten	150 m2	€ 32,00	€ 4.800	semi handmatig
Straatlaag	200 m2	€ 3,90	€ 780	30cm zandbed
Straatwerk rondom nieuwbouw	200 m2	€ 32,65	€ 6.530	betonstenen
Kant afwerking bestrating	100 m1	€ 5,07	€ 507	
Inzaaien gras	1 dg	€ 500,00	€ 500	Inschatting
Basis fietsen parkeerplaats met windscherm	15 m2	€ 460,00	€ 6.900	Plexiglas constructie, incl plaatsen, marktprijs
			€ 20.017	
Afgerond op EUR			€ 20.000	

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.5 Indirecte bouwkosten – pagina 7

In de rapportage staat dat de indirecte bouwkosten verdeeld zijn over 2 posten. De totale post van indirect kosten is marktconform. Om beter inzicht te geven zijn deze kosten opnieuw gerubriceerd.

Bouwplaatsvoorzieningen:

SC1 Bouwplaatsvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Bronbemaling mob/demob	2 pc	€ 1.200,00	€ 2.400	Kleine installatie
Bronbemaling (10 weken), electrisch	10 wk	€ 780,00	€ 7.800	Kleine bouwput
Bouw stroom	26 wk	€ 100,00	€ 2.600	
Bouwketen met inrichting	26 wk	€ 140,00	€ 3.640	Deels bestaande faciliteiten gebruiken
parkeren, lay down area, etc	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Camera beveiliging	65 wk	€ 1.500,00	€ 97.500	2 camera's op bestaande installaties, abbo aanw.
Tijdelijke afzetting	26 wk	€ 160,00	€ 4.160	Bestaande faciliteiten gebruiken
Kantine, toiletten, keuken	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Steigerwerk	700 m3	€ 18,80	€ 13.160	stelpost
verreiker	26 wk	€ 975,00	€ 25.350	
kranen, transport, liften	1 pc	€ 10.000,00	€ 10.000	Stelpost
Totaal			€ 166.610	
Opmerkingen:				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 6: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 49) vervangen				
- Dit is lager dan gebruikelijk, omdat veel voorzieningen reeds aanwezig zijn op locatie				

Bouwbegeleiding / Projectbegeiding

SC2 Bouwplaatsvoorzieningen	Qty	EUR/pc	Total	Opmerkingen
Bronbemaling mob/demob	2 pc	€ 1.200,00	€ 2.400	Kleine installatie
Bronbemaling (10 weken), electrisch	10 wk	€ 780,00	€ 7.800	Kleine bouwput
Bouw stroom	26 wk	€ 100,00	€ 2.600	
Bouwketen met inrichting	26 wk	€ 140,00	€ 3.640	Deels bestaande faciliteiten gebruiken
parkeren, lay down area, etc	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Camera beveiliging	65 wk	€ 1.500,00	€ 97.500	2 camera's op bestaande installaties, abbo aanw.
Tijdelijke afzetting	26 wk	€ 160,00	€ 4.160	Bestaande faciliteiten gebruiken
Kantine, toiletten, keuken	65 wk	€ -	€ -	Bestaande faciliteiten gebruiken
Steigerwerk	700 m3	€ 18,80	€ 13.160	stelpost
verreiker	26 wk	€ 975,00	€ 25.350	
kranen, transport, liften	1 pc	€ 10.000,00	€ 10.000	Stelpost
Totaal			€ 166.610	
Opmerkingen:				
- De verdeling van deze bedragen is aangepast. Daarom Bijlage 6: Gedetailleerde kostenraming Scenario 1 (pag. 49) vervangen				
- Dit is lager dan gebruikelijk, omdat veel voorzieningen reeds aanwezig zijn op locatie				

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.6 Investeringskosten – pagina 11

Onder deze kom worden een aantal punten met opmerkingen toegeicht. Deze punten zijn:

- Honoraria
- Leges
- Tijdelijke huisvesting / bouwfasering
- Onvoorzien

Honoraria

De kosten voor honoraria lijken incompleet, dus een verdere toelichting voor deze posten is gewenst.

Er zijn 2 posten opgenomen in de begroting voor deze. Alle constructieve taken (constructeur, fysicus, bodemdeskundige) en de ontwerptaken (architect en interieurarchitect) vallen onder de prijsopgave van JOUS architecten. JOUS heeft dit nogmaals bevestigd.

De installatieadviseur is exclusief. Uren en tarief hiervan is opgegeven door Roy de Bruin (DIA groep).

Leges

De berekening voor leges is incompleet, hierop is de begroting in Bijlage 6; Gedetailleerde kostenraming Scenario 1, pagina 49 aangepast.

legeskosten: technisch + ruimtelijk		% bouwkosten
scenario 1	€ 77.257	1,82%
scenario 2	€ 64.530	1,94%

Tijdelijke huisvesting / bouwfaserings

Er is geen tijdelijke huisvesting voorzien voor 't Haske. De fasering van de werkzaamheden is dat de grote werkzaamheden plaatsvinden in de zomerperiode (mei-september). Dit is het dalseizoen voor 't Haske.

AK&W

Het percentage AK&W is lager, omdat het project bestaat uit kleinere deelprojecten. Hierdoor wordt het risico voor de aannemer(s) kleiner.

Onvoorzien

De post onvoorzien is onvoldoende gedetailleerd. Er vallen ook een aantal posten onder die elders in de begroting thuishoren. Dit is in begroting in Bijlage 6; Gedetailleerde kostenraming Scenario 1, pagina 49 aangepast.

Onderstaand het betreffende detail:

SC2 Onvoorzien	Total	Opmerkingen
Bouwplaatsinrichting	€ 166.610	Nadere onderbouwing in deze memo
Bouwbegeleiding en directievoering	€ 439.500	Nadere onderbouwing in deze memo
Legeskosten	€ 64.530	Nadere onderbouwing in deze memo
Nadere detaillering	€ 142.133	4,0%
AKW&R / staartkosten aannemer (12%)	€ 428.052	
Onvoorzien	€ 103.462	2,4%

Omdat de werkzaamheden worden uitgevoerd in diverse kleinere projecten, is het risico lager. Nadere detaillering en Onvoorzien hebben daarom ook lagere percentages dan bij scenario 1.

Afkoop loonstijging

Afkoop loonstijging is niet opgenomen. Conform opgave van DFM is de begroting ingesteld op prijspeil 2025.

Scenario 2; Inbreiding – 3.2.7 Exploitatiebegroting – pagina 12

Voor de exploitatiebegroting is aangegeven dat 't Haske geen exploitatiesubsidie krijgt. Daarom zijn de exploitatiekosten ter indicatie. De opmerkingen zijn hetzelfde als Scenario 1. Omdat er op detail niveau en op de financiële onderbouwingen verschillen zijn.

Er zijn een aantal opmerkingen in dit hoofdstuk:

- Belastingen (BTW)
- Verzekeringen
- Onderhoud
- Planmatig onderhoud
- Indexatie

Belastingen (BTW)

't Haske is een BTW plichtige organisatie. Over alle inkomsten wordt BTW gerekend. Daarom zijn alle bedragen zonder BTW.

De gemeente stelt in het accommodatiebeleid de huurtarieven vast voor de verenigingen. Dit zijn nettobedragen. 't Haske brengt daarom het btw-tarief in mindering op deze tarieven en zo worden deze dus opgenomen in de begroting.

Verzekeringen

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Onderhoud

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Planmatig onderhoud

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen.

Indexatie

Er wordt bijlage 9 toegevoegd, met daarin een aangepaste exploitatiebegroting. Hierin wordt dit punt meegenomen. Er is 2,5% aangenomen.

Overzicht onderhoudskosten Scenario 2 (EURX1000)

Jaar	Base	2031	2036	2041	2046	2051
Jaarlijks onderhoud (0,2FTE)	€ 8	€ 9	€ 10	€ 11	€ 13	€ 14
Service, inspecties, materialen	€ 6	€ 6	€ 7	€ 8	€ 9	€ 10
Reservering		€ 9	€ 10	€ 15	€ 17	€ 19
Groot onderhoud		€ 42	€ 81	€ 112	€ 116	€ 67
Schilderwerk (5jr)	€ 8	€ 9	€ 10	€ 11	€ 12	€ 13
Revisie warmtepomp (10jr)	€ 10		€ 13		€ 15	
Revisie Ventilatie (10jr)	€ 4		€ 4		€ 5	
Revisie Koelingen (10jr)	€ 9		€ 11		€ 14	
Vloervervanging (15jr)	€ 41			€ 56		
Vervanging vaste inrichting (15jr)	€ 6			€ 8		
Dakvervanging (20jr)	€ 62				€ 93	
Jaarlijks onderhoud is jaarlijks						
- Alleen additioneel onderhoud t.o.v. de huidige situatie is opgenomen						
- Indexatie is 2,5%						
- Voor grote renovaties is 50% van de bouwwaarde opgenomen						
- Koelingen en ventilatie worden gedeeld met de huidige exploitatie. Daarom komt 50% van de voorziening uit de begroting van 't Haske						
- De reservering is jaarlijks, tabel is ingekort thv leesbaarheid						

Tot slot

Wij vinden het belangrijk nogmaals te herhalen dat deze begrotingen zijn geschetst op een fictief ontwerp voor de Brûsplak. Er is vanuit de verenigingen een andere ruimte behoefte dan geschetst in dit overzicht.

Na bepaling van de definitieve ruimtebehoefte gaan we ervan uit dat de ruimtebehoefte zal wijzigen in kwaliteit en in oppervlakte. Hierdoor kunnen we stellen dat het onderzochte bedrag een maximum is. Nader onderzoek naar de ruimtebehoefte zal moeten bepalen wat de werkelijke behoefte is.

Bijlagen

De aangepaste bijlagen uit de rapportage zijn:

11 bijlage 5; gedetailleerde kostenraming Scenario 1, PDF pagina 43

12 bijlage 6; gedetailleerde kostenraming Scenario 2, PDF pagina 44

De toegevoegde bijlagen uit de rapportage zijn:

15 bijlage 9; Exploitatiebegroting Scenario 1 10jr & 25jr

16 bijlage 10; Exploitatiebegroting Scenario 1 10jr & 25jr

De tabellen in de rapportage zijn niet aangepast, zoals afgesproken in het overleg met de projectgroep