

MEMO

Indicatie investeringskosten verbouw 7 vloervelden gemeentehuis HHW

Peter Jan Bakker

1. Inleiding

Het gemeentehuis van Heerhugowaard (HHW) is onlangs verbouwd om plaats te maken voor de inhuizing van de medewerkers van gemeente Langedijk. Eerder al werd één vloerveld verbouwd met een nieuw inrichtingsconcept. In totaal zijn nu 6 vloervelden op deze nieuwe wijze ingericht en nog 7 vloervelden op de oude wijze ingericht. Het is de ambitie van de gemeente om ook deze 7 vloervelden op basis van het nieuwe inrichtingsconcept in te richten, zodat het hele gemeentehuis een gelijkwaardige werkplekomgeving biedt voor alle medewerkers. In dit memo geven we, op basis van de recente verbouwing van 5 vloervelden, een indicatieve raming voor de verbouwing van de resterende 7 vloervelden.

2. Terugkijkend: investeringskosten verbouw 5 vloervelden

De werkzaamheden voor verbouwing van de 5 vloervelden A3, D1, D2, E2 en E3 zijn nog niet geheel afgerond. De laatste werkzaamheden betreffen de uitbreiding van de luchtbehandeling voor de E en D vleugels. Daarmee hebben we het volgende vloeroppervlak binnen het gemeentehuis verbouwd:

A3	=	280 m ²
D1	=	224 m ²
D2	=	173 m ²
E2	=	440 m ²
E3	=	447 m ²
<hr/>		
Totaal	=	1.564 m ²

De investeringskosten voor deze verbouwing zijn als volgt:

Investeringskosten 5 vloervelden	basis	meerwerk	totaal	
bouwkundig	€ 649.201	€ 55.357	€ 704.558	30%
installatietechnisch	€ 896.000	€ 320.528	€ 1.216.528	51%
meubilair	€ 355.732		€ 355.732	15%
apparatuur	€ 70.323	€ 8.500	€ 78.823	3%
schoonmaak en verhuizing	€ 20.000		€ 20.000	1%
<i>onvoorzien (15%)</i>	€ 298.688			
totaal uitvoeringskosten	€ 2.289.944	€ 384.385	€ 2.375.641	100%
<hr/>				
begeleiding en advies	€ 243.707	€ 72.278	€ 315.984	13%
<hr/>				
Totale investeringskosten (excl btw)			€ 2.691.625	113%

Gemiddeld is in de vijf vloervelden € 1.721 per m² geïnvesteerd. Dit is inclusief de investering in de nieuwe LBH-kasten op de daken van de D-vleugel en E-vleugel. Ook is in dit bedrag opgenomen kosten voor losse inrichting (meubilair en sfeerverlichting), apparatuur in de vorm

MEMO

van vergaderschermen en de ophangsystemen voor de beeldschermen op de werkplek en de bekabeling van de werkplekken.

3. Verwachte kosten voor de aanvullende 7 vloervelden

De vloervelden die nog niet zijn verbouwd zijn hebben het volgende vloeroppervlak:

A1	=	409 m2
B0	=	260 m2
B1	=	449 m2
B2	=	373 m2
C1	=	392 m2
C2	=	276 m2
E1	=	440 m2
<hr/>		
Totaal	=	2.599 m2

Wanneer we een gelijkwaardige lijn aanhouden voor de investeringskosten als voor de verbouwing van de 5 vloervelden, dan ziet het totale kostenplaatje er naar verwachting als volgt uit:

Investeringskosten 7 vloervelden	raming 2019	prijsindex	raming 2020	
bouwkundig	€ 1.170.809	2,50%	€ 1.200.079	
installatietechnisch	€ 2.021.583	2,50%	€ 2.072.123	
meubilair (losse inrichting)	€ 591.143	2,50%	€ 605.921	
apparatuur	€ 130.985	2,50%	€ 134.260	
schoonmaak en verhuizing	€ 33.235	2,50%	€ 34.066	
<i>onvoorzien 10%</i>	€ 394.776	2,50%	€ 404.645	
totaal uitvoeringskosten	€ 4.342.531		€ 4.451.095	100%
<hr/>				
begeleiding en advies	€ 434.253	2,50%	€ 445.109	10%
<i>onvoorzien 10%</i>	€ 43.425	2,50%	€ 44.511	
<hr/>				
Totale investeringskosten	€ 4.820.210		€ 4.940.715	
<hr/>				
btw opslag	€ 259.327		€ 265.810	5,38%
<hr/>				
inclusief btw opslag	€ 5.079.537		€ 5.206.525	

Bij deze raming houden we rekening met indexatie van prijzen (2,5%) en onvoorzien van 10%, gelet op de verwachting dat we op basis van de werkelijke kosten van de 5 vloervelden de kosten voor de verbouwing van de 7 beter kunnen inschatten. Ook bij de verbouwing van de 7 vloervelden is de verwachting dat er extra LBH kosten moeten worden gerealiseerd om aan voldoende ventilatiecapaciteit te komen. Net als bij de verbouwing van de 5 vloervelden, dient rekening gehouden te worden met een opslag voor niet-verrekenbare / niet-compenseerbare btw. Deze opslag hebben we gelijk gehouden aan het percentage wat in de recente verbouwing gold (5,38%).

MEMO

In de raming wordt, naast de feitelijke verbouwingskosten en de advies- en begeleidingskosten daarbij ook rekening gehouden met de aanschaf van los meubilair en diverse apparatuur voor in totaal ongeveer € 740.000 excl btw opslag, danwel ruim € 780.000 incl btw opslag.

In feite kan worden gesteld dat de indicatie voor kosten voor verbouwing van de 7 vloervelden als volgt is:

- Verbouwing vloervelden inclusief advies en begeleiding = € 4.430.000
- Losse inrichting en apparatuur = € 780.000

Beide bedragen zijn inclusief btw opslag.