



Memo

Aan Naam
Van **Jan Sicco Abma, Inrichting Buitenruimte**
Onderwerp Masterplan 2.0 SDO/JBH Bouwkostenontwikkeling
Datum 29-8-2023
Bijlagen --
Kopie aan --

Samenwerking Masterplan 2.0 SDO/JBH

In de raadsvergadering van 24 februari 2022 is besloten het ingediende Masterplan 2.0 SDO/JBH met bouwplan vast te stellen.

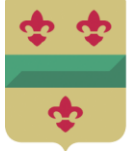
De raad van de gemeente Hillegom besluit om de begroting van het jaar 2022 te wijzigen als volgt:

Volgnummer 75200111, Categorie 3200101U met de omschrijving 'Masterplan 2.0 SDO/JBH gebouw/aanschaf/vervanging duurzame goederen' een bedrag van € 937.500,-.

Op 26 april 2023 is door Heembouw namens de verenigingen de raming van de bouwkosten van het voorlopig ontwerp (VO) van de nieuwbouw sportaccommodatie overgelegd. De VO-raming is een bedrag van € 1.888.000,- excl. BTW. De bandbreedte van dit bedrag is plus of min 10%. De bovengrens is dan: €2.076.800 excl. BTW. In de begroting is opgenomen het bedrag van: € 937.500 excl. BTW. De verhoging totaal is dan: €1.139.300 excl. BTW.

Op 24 juli 2023 heeft Heembouw namens de verenigingen de offerte voor het realiseren van de nieuwbouw van het sportcomplex aan de Stationsweg 45 te Hillegom overgelegd. De offerte is gebaseerd op het definitief ontwerp (DO) en betreft de prijs van €2.016.500,- excl. BTW. Heembouw geeft hierbij een margeafwijking van 0%. Deze offerte ligt onder de bovengrens van €2.076.800,- excl. BTW van de VO-raming, zie hiervoor.

Vanwege de voorgestelde margeafwijking van 0% dient rekening gehouden te worden met onvoorziene kosten. Tijdens het bouwproces kunnen kostenverhogende omstandigheden voordoen die voor rekening en risico van de initiatiefnemer/opdrachtgever zijn. Een verhoging van het €1.200.000,- excl. BTW (afgerond 5% onvoorziene) is hierbij passend (DO is gereed).



Toelichting op gestegen bouwkosten

Het verschil tussen de DO-raming en de bijdrage van de gemeente betreft:

1. Meerkosten ten gevolge van uitvoering door één bouwaannemer (in plaats van partieel aanbesteden);
2. Kosten van de werkzaamheden door de verenigingen en meerkosten van onderdelen die te laag begroot zijn;
3. Aanvullende kosten voor onvoorzien en prijsstijgingen.

Ad Meerkosten uitvoering door één bouwaannemer

De begroting van Masterplan 2.0 is opgebouwd uit een 39 tal onderdelen die bij verschillende marktpartijen wordt ingekocht en waarbij de verenigingen ook zelf werk uitvoeren. Dit laat zich het beste vergelijken met partieel aanbesteden waarbij de verenigingen zelf de intensieve bouwcoördinatie verzorgt.

Een totaalaannemer (niet partieel aanbesteden maar met één bouwpartij het werk uitvoeren) rekent algemene kosten (AK, 6%) en Winst & Risico (WR, 5%) voor deze coördinatie. Deze staartkosten inclusief de bouwplaatskosten (17%) betreft een bedrag van afgerond 500.000,- excl. BTW.

Ad Te laag begroot

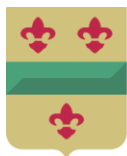
In de DO-raming zijn ook de kosten opgenomen van de werkzaamheden die de verenigingen zelf zou uitvoeren. Op onderdelen is de begroting van Masterplan 2.0 te (veel te) behoudend/ te laag berekend. Het betreft hierbij een verdubbeling van de directe bouwkosten. De directe bouwkosten in de DO-raming liggen afgerond €755.000,- (excl. BTW) hoger dan in het Masterplan 2.0 begroot.

Ad Onvoorzien

Tijdens het ontwerpproces is gebleken dat totaal sloop-nieuwbouw (en geen renovatie van de tafeltennisshal) kosteneffectief gebleken. Ook is op basis van onderzoek gebleken dat de bestaande fundering niet gebruikt kan worden voor de nieuwe systeemhal.

Ad Prijsstijgingen

De begroting van Masterplan 2.0 is opgesteld in november 2021. De offerte van Heembouw is gebaseerd op het prijspeil van juli 2023. Er moet rekening gehouden worden met een bouwkostenindex van +/- 25%. Herkenbaar hierin is de moeilijke markt. Actueel; leveringsproblemen en aanzienlijke prijsstijgingen van bouwmaterialen (met name staal, hout, maar ook pvc en isolatiemateriaal). De oorzaken zijn voor het merendeel terug te voeren op de oorlog in Oekraïne. En daarvoor prijsstijgingen door de gevolgen van de Covid-19 pandemie.



Aanvullende toelichting


Onderbouwing o.b.v. Programma van Eisen (PvE)

In Masterplan 2.0 is het programma van eisen voor de sportaccommodatie opgenomen in de tekening van Bijlage 2 waarbij de volgende ruimte zijn gedefinieerd:

Nummer	Ruimte
1	Jeu de Boulehal
2 t/m 5	Kleedkamer
6	Scheidsrechterskleedkamer
7 t/m 8	Toiletgroepen
9	MIVA toilet
10	Corridor
11	Kantine
12	Berging Korfbal
13	Berging Bootcamp
14	Berging de Tulp
15	Berging JBH
16	Vergaderruimte
17	Opslagruimte Kangoeroe Korfba
18	Opslagruimte De Tulp
19	Opslagruimte Tafeltennis
20	Technische Ruimte
21	Tafeltennis hal

In het DO zijn de volgende ruimtes gedefinieerd:



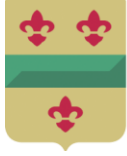
 Heembouw Architecten					
Ruimtestaat Begane Grond					
Nr.	Naam	Opp.	Gebruik	Functie	Bezetting
1.01	berging JBH	28,19 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.02	berging tulp	14,85 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.03	entree en lockers	18,32 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.04	korfbal berging	17,34 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.05	extra berging, gebruiker n.t.b.	17,34 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.06	Berging bootcamp	17,34 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.07	Berging algemene buitenattributen	15,49 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.08	jeu de boules	487,73 m ²	Verblijfsruimte	Bijeenkomst	60
1.09	kantine	143,07 m ²	Verblijfsruimte	Bijeenkomst	80
1.10	Keuken	19,34 m ²	Verblijfsruimte	Bijeenkomst	
1.12	MIVA	3,66 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.13	vooruimte	12,63 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.13a	toilet	1,48 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.13b	toilet	1,48 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.13c	toilet	1,48 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.14	vooruimte	2,24 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.14a	toilet	1,48 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.15	berging keuken	7,57 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.16	Opslag kantine	37,77 m ²	Opslagruimte	overig	
1.17	Gang	41,16 m ²	Verkeersruimte	Gemeenschappelijk	
1.18	kleedkamer	10,41 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.19	kleedkamer	24,20 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.20	kleedkamer	17,02 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.21	kleedkamer	17,16 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.22	kleedkamer	17,17 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
1.23	berging overig en korfbal	17,03 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.24	berging Tafeltennis	27,87 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.25	berging/tech	4,57 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
1.26	Sportzaal	361,86 m ²	Verblijfsruimte	Bijeenkomst	60
1.27	Meterkast	1,77 m ²	Techniek	Gemeenschappelijk	
1.28	Opstelplaats warmtepomp	5,54 m ²	Techniek	Gemeenschappelijk	

In het DO zijn de gevraagde ruimte ingepast en is effectief van de beschikbare ruimte binnen de bouwkundige schil van systeembouw gebruik gemaakt door aanvullend:

- De vergaderruimte op een Mezzanine te plaatsen
- De dubbeling van opslagruimte voor De Tulp te benutten voor opslag voor de kantine en het terras
- De Mezzanine tevens te gebruiken als technische ruimte (voor m.n. luchtbehandeling/verwarming) en de benodigde aantallen toiletten (met voorruimte).

Op de Mezzanine zijn dus de volgende ruimtes gedefinieerd:

 Heembouw Architecten					
Ruimtestaat Eerste Verdieping					
Nr.	Naam	Opp.	Gebruik	Functie	Bezetting
2.01	Mezzanine	53,63 m ²	Verblijfsruimte	Bijeenkomst	
2.02	technische ruimte	28,22 m ²	Techniek	Gemeenschappelijk	
2.03	vooruimte	7,52 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
2.03a	toilet	1,23 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
2.03b	toilet	1,24 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
2.03c	toilet	1,23 m ²	Toiletruimte	Gemeenschappelijk	
2.04	berging	12,90 m ²	Opslagruimte	Gemeenschappelijk	
2.05	Beloopbaar plafond	69,03 m ²	overig	overig	



Om ontwerp-, beheertechnische redenen en bouwregelgeving zijn er de volgende plus-ruimtes ten opzichte van het Masterplan nodig:

- + Keuken als aparte ruimte (hygiëne)
- + berging keuken als aparte ruimte (hygiëne)
- + aparte ruimte voor verhuurinkomsten (nog nader te bepalen ruimte) naast de sportkantine (bepaald gebruik, bijvoorbeeld NSO, mag volgens de regels niet in de sportkantines plaatsvinden).
- + entree (voor onderhoudsmaterieel) en lockers JBH als aparte ruimte
- + Voorruimte bij toilet (hygiëne, scheiding verblijfsgebied)

Toetsing aan het PvE: Het DO voorstaat een effectieve indeling van de volgens het PvE gewenste ruimtes. De hoogte van het pand is nuttig voor het beoefenen van de sport (voldoende speelhoogte in de sporthallen) en biedt de mogelijkheid om boven de kantine een Mezzanine te plaatsen. Ondanks de benodigde/ verplichte plus-ruimte kan gesteld worden dat aan het PvE uit het masterplan voldoende is voldaan.

Toetsing van de afmetingen:

In het DO heeft het gebouw de volgende afmetingen:

$l=71,82\text{ m1}$, $b=19,60\text{ m1}$, $h(\text{nok})=8,3\text{ m1}$ en $h(\text{goot})=4,20\text{ m1}$, *hellingshoek dak=22 graden*

Uit het Masterplan 2.0 is voor het gebouw de volgende afmetingen op te maken:

$l=72,2\text{ m1}$, $b=18,0\text{ m1}$, $h(\text{nok})=5,3\text{ m1}$ en $h(\text{goot})=4,0\text{ m1}$, *hellingshoek dak ≥ 10 graden*

Het bruto vloeroppervlak (BVO) van het gebouw volgens Masterplan 2.0 is ongeveer 385 m² (renovatie) en uitbreiding nieuwbouw van 1.000 m² (Totaal 1.385 m²).

Volgens het DO is het BVO begane grond 1.485 m² en van de Mezzanine (entresol) 126 m² (Totaal 1.611 m²).

Het grondoppervlakte van het gebouw volgens het DO is afgerond 7% groter dan het gebouw volgens de schetsen uit het masterplan 2.0.