

# VERBOUWING HET PODIUM HOOGVEEEN

Datum : 1 Mei 2023  
Projectnummer : 23035



## Second Opinion

---

In opdracht van Lindhorst huisvestingsadviseurs heeft ERAS bouwkosten een “second opinion” uitgevoerd op de investeringsraming Het podium d.d. 21 december 2022 van Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs te Zoetermeer.

De raming is overzichtelijk opgezet volgens de NEN 2699 en wij kunnen ons vinden in de meeste door Stevens Van Dijck gebruikte eenheidsprijzen. Op een aantal zaken en posten hebben wij wel opmerkingen.

### Uitgangspunten

De gebruikte informatie zijn tekeningen van 17 november 2022 van architect GGH Architecten, wij hebben tekeningen van dezelfde architect ontvangen maar van 30 november 2023 (VO). Het kan zijn dat als wij verschillen constateren deze niet op de “oudere” tekeningen stonden.

Met de wetenschap van nu vinden wij de 4,5% prijsstijgingen per jaar te laag en zouden nu hier 5% voor aanhouden, maar voor eind 2022 was 4,5% wel een reëel percentage.

### Bouwkosten

Zie elementenraming.

De post Nadere planuitwerking is wel erg hoog met 15% omdat er bij onvoorziene uitgaven ook nog eens 10% wordt gerekend. In deze Programma van Eisen fase, volgens uitgangspunten zonder PvE maar met wel VO tekeningen zouden wij 7% tot 5% adviseren welke dan per fase moet worden afgebouwd tot 0% in de Technische Ontwerp fase.

### Inrichtingskosten

Bij losse inrichting staat inclusief maar geen bedrag wat wordt hiermee bedoeld?

### Bijkomende kosten

Wij kunnen ons vinden in deze bedragen of percentages.

De post prijsstijgingen hebben wij reeds behandeld zie **Uitgangspunten**.

De 10% onvoorziën vinden wij niet onlogisch in deze fase en bij een verbouwing.

### Elementenraming

#### **Sloop**

Klopt de hoeveelheid gevel verwijderen? Conform plattegrond tekeningen oud-nieuw maar ook Google Streetview komen wij hoger uit, zijn er geen gevel tekeningen oud-nieuw gemaakt.

Er wordt geen bestaande vloer- en plafondafwerking verwijderd, maar ook geen wandafwerking. Dit terwijl er sanitaire meters verdwijnen op de begane grond en op de verdieping de sanitaire groep indeling wordt aangepast.

Wij missen het maken van een sparing voor de spiltrap in de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer.

#### **Gevel**

Er komen meer vierkante meters gevel bij dan er gesloopt wordt, zie bij as 9 de aanpassing aan de entree naar de kleedkamers. De eenheidsprijs voor deze hoeveelheid nieuwe kozijnen is ook laag.

Wij zien geen post reparatie sloopleijn of nieuwe negge afwerking.

#### **Binnenwanden en Vloer**

De gebruikte eenheidsprijzen zijn best stevig te noemen, zeker omdat er ook nog 15% NPU wordt opgenomen.

#### **Trappen**

Balustrade entresolvloer staat 2 keer in de raming ook bij de B.5 entresolvloer?

#### **Plafonds**

Geen HACCP plafond in keuken + bar gerekend, want er mist ook precies 25 m<sup>2</sup> t.o.v. de m<sup>2</sup> vloerafwerking.

**Overige bouwkundig**

Wij vinden de post bouwkundige voorzieningen te laag voor aanpassingen in een bestaand gebouw. Bij sloopwerk wel een post voor een "put" voor de goederenlift, maar bouwkundig geen kosten?

**Installaties**

Wordt er ondanks diversen aanpassingen verder weinig opgenomen voor het aanpassen van de installaties, terwijl er een entresol bij komt wordt hiervoor niets extra opgenomen?

**Vaste voorzieningen**

Hier worden verwezen naar *in inrichtingskosten* maar bij inrichtingskosten staat inclusief?

**Entresol (Balkon)**

De opgenomen post van € 9.500,- voor de trap naar de entresolvloer vinden wij erg laag voor een representatieve spiltrap die over twee lagen gaat.

**Indirecte project kosten**

De bouwplaatskosten vinden wij scherp met 8%, wij zouden hier voor 10-12% kiezen. Want voor de werkzaamheden aan de gevel zie ik geen steiger of veiligheidsmaatregelen.

De AK van 6% vinden wij ook scherp in deze fase waarin nog niet duidelijk is of er een besteding komt of een bouwteam aannemer, wij zouden 7% adviseren.

**Algemeen**

Er wordt terug gedeeld naar euro per m<sup>2</sup> bvo, de bvo's worden nergens benoemd in de raming, maar als wij die terug rekenen zou deze ca. 1.312 m<sup>2</sup> moeten bedragen. Volgens de tekeningen komen wij niet verder met de nieuwe entresol meters erbij tot ca. 870 m<sup>2</sup> bvo.

**Conclusie**

Wij vinden deze investeringsraming niet compleet en tekstueel op sommige plaatsen tegenstrijdig. Het kan zijn dat er afspraken zijn over het buiten de raming laten van posten, daar is ons niets van bekend. Ook is de raming op sommige punten stevig (NPU en sommige eenheidsprijzen), maar dan ook weer scherp (ABK en AK). Verder kan het verschil in stukken een probleem veroorzaken, op welke stukken moet deze raming nu gebaseerd zijn.