

It Skipphús

Analyse programma van eisen en kosten nieuwbouw

STATUS definitief

OPDRACHTGEVER gemeente Leeuwarden

AUTEUR Jan Reinsma en Jacqueline de Booj

PROJECTNUMMER 23-035

NOVEMBER 2023

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Bronnen | 3 |
| 2 | It huidige Skiphús | 4 |
| 2.1 | De Schepenbuurt | 4 |
| 2.2 | It Skiphús nu | 4 |
| 2.3 | Wat gebeurt er in it Skiphús? | 5 |
| 2.4 | Wat vinden de wijkbewoners ervan? | 6 |
| 2.5 | Gewenste situatie | 7 |
| 2.6 | Financieel | 8 |
| 2.7 | Bestemmingsplan | 8 |
| 3 | Nieuw Skiphús | 9 |
| 3.1 | Sociaal en ruimtelijk programma van eisen | 9 |
| 3.2 | Scenario's nieuwbouw | 13 |
| 3.3 | Nieuwbouw | 13 |
| 3.3.1 | Uitgangspunten | 13 |
| 3.3.2 | Investeringskosten | 14 |
| 3.3.3 | Aanvullende kosten | 16 |
| 3.3.4 | Huisvestingslasten | 17 |
| 3.4 | Vergelijking met andere wijkcentra | 19 |
| 4 | Conclusies | 20 |

Bijlagen

1. Plattegrond huidig pand it Skiphús
2. Overzicht activiteiten 2024/2025
3. Overzicht opbouw bouwkosten

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de Schepenbuurt in Leeuwarden staat buurthuis it Skiphús dat eigendom is van de gemeente. It Skiphús biedt plaats aan vele sociaal maatschappelijke activiteiten die een belangrijke functie vervullen in de wijk. Het gebouw is afgeschreven en is aan vervanging toe.

Het college heeft nog niet definitief besloten dat er een nieuw Skiphús komt, maar heeft om een onderzoek gevraagd naar de ruimtebehoefte om mede op basis daarvan een definitieve keuze te kunnen maken. In deze notitie wordt daarvoor benodigd materiaal aangeleverd.

Nog niet duidelijk is hoe groot een eventueel nieuw gebouw moet worden. De huidige grootte van het gebouw bedraagt circa 290 m² BVO¹. Mogelijk wordt het aantal activiteiten uitgebreid en is daarvoor een groter gebouw nodig. Het huidige gebouw wordt als krap ervaren.

De gemeente Leeuwarden wil weten wat het programma van eisen van een nieuw gebouw moet zijn uitgaande van de huidige activiteiten en in het geval deze worden uitgebreid. Voor het verkennen van de haalbaarheid hiervan is een quick scan uitgevoerd naar het sociale programma van eisen (overzicht van de aangeboden activiteiten) dat is vertaald in een fysiek programma van eisen (de grootte van de nieuwbouw). De investeringskosten en exploitatielasten van de nieuwbouw zijn in beeld gebracht.

In voorliggende quick scan is een analyse gemaakt van het sociaal en fysiek programma van eisen en de bijbehorende investeringskosten en exploitatielasten van een nieuw gebouw.

1.2 Bronnen

Voor de quick scan is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

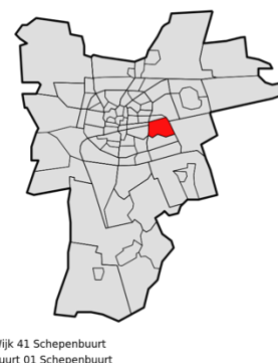
- Plattegronden
- Diverse gesprekken met het bestuur van it Skiphús, het wijkteam (Amaryllis), en een aantal wijkbewoners
- Diverse overleggen met de gemeente Leeuwarden

¹ Het bruto vloeroppervlak is het totale vloeroppervlak binnen de gevels van het gebouw.

2 It huidige Skiphûs

2.1 De Schepenbuurt

De **Schepenbuurt** ligt in het oosten van de stad Leeuwarden, in de Nederlandse provincie Friesland. De buurt ligt net buiten de rondweg, ten zuiden van de wijk Schieringen en ten noorden van de buurt de Wielenpôle. Het is een relatief rustige volksbuurt die uit een groot aantal flats en kleinere seniorenwoningen bestaat. Hoewel het vroeger een echte volksbuurt was, wonen er tegenwoordig relatief veel studenten en ouderen. De Schepenbuurt bestaat uit negen straten en ligt op steenworp afstand van de koffiemelkfabriek, bij de meeste inwoners van Leeuwarden nog altijd bekend als de Condens. Aan de Tjalkstraat is wijkcentrum It Skiphûs.



Bron: Wikipedia

In de Schepenbuurt staan alleen woningen voor sociale verhuur, en het merendeel van de woningen is van Elkien. In de buurt wonen veel mensen die van oorsprong uit een ander land komen (ruim 45 verschillende nationaliteiten in 2017).

In de rijtjeswoningen is wel onderling contact en de sfeer van een volksbuurt, in de flats is het anoniemer. Mede door de studenten is het verloop op sommige plekken groot.

De wijk heeft naast it Skiphûs geen natuurlijk ontmoetingspunt, behalve de speeltuin van Elkien.

2.2 It Skiphûs nu

It Skiphûs is een wijkgebouw in de Schepenbuurt en wordt door stichting wijkcomité Schepenbuurt beheerd. Het gebouw is inmiddels circa 40 jaar oud en heeft een verouderde uitstraling. De gemeente is eigenaar van het pand en doet het groot onderhoud. Het is een gebouw van één bouwlaag op de begane grond en is ongeveer 290 m² BVO groot.



Het pand is afgeschreven en kent diverse problemen. De berging aan de oostzijde is inmiddels ingestort en onbruikbaar. Er is inpandig een

tijdelijke opslag gemaakt waardoor het oppervlakte bruikbare ruimte afneemt. Op verschillende plekken zit schimmel en het gebouw is niet goed te verwarmen door het ontbreken van isolatie (in de winter 2022/2023 was de energierekening € 10.000,-). Er zit veel asbest in het pand o.a. in de wanden. De gemeentelijke vastgoedafdeling heeft mede daarom al geconstateerd dat het pand niet geschikt is om te renoveren.

2.3 Wat gebeurt er in it Skiphús?

It Skiphús staat open voor alle wijkbewoners en wordt goed gebruikt. Twee keer in de week is er een koffie-ochtend. Op dinsdag, woensdag en donderdag zijn er sociaal werkers en opbouwwerkers aanwezig in het pand. Zij ondersteunen bewoners bij problemen en activiteiten die ze willen ondernemen. Laagdrempelig, verbinden en activeren zijn daarbij sleutelwoorden.

Er wordt jaarlijks een kort verslag gemaakt voor de gemeente waarin staat hoeveel bezoekers er zijn geweest. De bingo en de ouderenavonden worden goed bezocht en van de ruilkast² wordt goed gebruik gemaakt. In het jaarverslag over 2022 staat een overzicht van wat er dat jaar aan activiteiten heeft plaats gevonden.

Onderstaand staat het rooster in een willekeurige week in 2023. Op www.itskiphus.nl kunnen alle activiteiten worden bekeken.

Opgemerkt wordt dat in coronatijd alles stil is komen te liggen, en dat de stichting, hangende de discussie over nieuwbouw en met de onvolkomenheden van het huidige gebouw, nog niet weer het hele programma heeft opgestart wat er eerder draaide.

| | |
|------------------------------|------------------------|
| maandag, 16 oktober | |
| 09:00 | Schoonmaak Gebouw |
| 09:00 | Inloop wijk buurt werk |
| 10:00 | Naai Atelier |
| 17:00 | Gymnastiek |
| dinsdag, 17 oktober | |
| 09:30 | Wijkteam Amaryllis |
| woensdag, 18 oktober | |
| 09:30 | Wijkteam Amaryllis |
| 09:30 | Koffie ochtend |
| donderdag, 19 oktober | |
| 09:30 | Wijkteam Amaryllis |
| vrijdag, 20 oktober | |
| 19:00 | Biljarten |

Illustratie: het huidige rooster (week 42 in 2023) volgens de website

² Albert Heijn brengt eens in de maand een kar boodschappen voor in de kast.

Het gebouw heeft een aantal beperkingen, waardoor soms “nee” moet worden verkocht; het is bijvoorbeeld niet mogelijk om er te koken, er kunnen niet altijd verschillende activiteiten tegelijk plaats vinden en er is te weinig bergruimte. De berging is inmiddels inpandig gemaakt ten koste van ruimte die voor activiteiten kan worden benut. De resterende bruikbare ruimte is hierdoor kleiner geworden. Er is geen toilet voor mindervaliden en ook geen ruimte om dat te maken. Feesten en partijen zijn maar zeer beperkt toegestaan, hangende het concurrentiebeding in de vergunning.

Er zijn allerlei ideeën voor extra activiteiten, zoals repaircafé, spreekuur Elkien en WoonFriesland, uitleenpunt gereedschap en speelgoed, activiteiten voor kinderen, samen koken, maar die kunnen vanwege de beperkingen van het gebouw nu geen gestalte krijgen. De wens van het bestuur en ook het wijkteam is om het aantal activiteiten uit te breiden en daar is een groter gebouw voor nodig. Het bestuur heeft altijd op basis van een eerdere eigen inschatting aangegeven een gebouw nodig te hebben dat ongeveer 1,5 zo groot is als het huidige gebouw.

Het rooster laat zien dat er op diverse momenten nog ruimte in het buurthuis is om iets extra's te organiseren afhankelijk van de aard van de activiteiten, het aantal deelnemers en het moment waarop het plaats moet vinden.

Opgemerkt wordt dat er in toenemende mate concurrentie wordt ervaren van andere buurthuizen. De Klomp wordt hierbij genoemd vanwege de aanpak daar (zeer veel ruimte, geen nee te koop).

2.4 Wat vinden de wijkbewoners ervan?

Op 12 mei 2022 zijn de wijkbewoners uitgenodigd om te praten over de toekomst van een ontmoetingsplek in de wijk. Er was een goede vertegenwoordiging vanuit de wijk van ongeveer 50 mensen, jong en oud, huidige vrijwilligers, vaste bezoekers, maar ook nieuwe bezoekers. Centraal stonden een aantal vragen met als doel om de bewoners te laten vertellen wat zij belangrijk vinden voor hun wijk en leefomgeving. Behoud van it Skiphús en uitbreiden van de activiteiten was de rode draad. Een aantal mensen heeft zich aangemeld en wil graag verder betrokken blijven bij de plannen.

Inmiddels wordt het bestuur ongeduldig. Het gebouw belemmert een vernieuwing en uitbreiding van de activiteiten, en sommige dingen kunnen al helemaal niet meer. Er wordt nu al een tijd gesproken over nieuwbouw en het is tijd voor een besluit.

Op 27 september en 25 oktober 2023 heeft nader overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het bestuur, een aantal wijkbewoners en een vertegenwoordiger van de gemeente. De rode draad uit dit overleg is dat bewoners en bestuur met smart wachten op een nieuw wijkcentrum

waarin ze nieuwe activiteiten kunnen ontplooiën. Een wijkcentrum met uitstraling, waar mensen al vrolijk worden als ze binnen komen!

2.5 Gewenste situatie

Alles overziend heeft het bestuur (en hebben de wijkbewoners die we hebben gesproken) de volgende wensen:

- Een nieuw en energiezuinig gebouw op de huidige locatie
- Liefst ongeveer de helft groter (nu ongeveer 240 m² gebruiksvloeroppervlak, dan dus 360 m² gebruiksvloeroppervlak); dit extra oppervlak mag op de verdieping of op de begane grond. Een eventuele verdieping hoeft niet persé goed toegankelijk te zijn voor minder validen. Het activiteitenprogramma kan daarop worden aangepast.
- Ruim voldoende bergruimte en veel kastruimte
- Meer flexibele kleinere ruimtes voor organisaties die een dagdeel in de wijk willen zitten of voor het organiseren van kleinschalige activiteiten
- Grote zaal (huidige maat prima) met keuken waar gekookt kan worden
- Geschikt voor een ontwikkeling tot werkleerbedrijf (dat vraagt met name veel bergruimte)
- Beneden goed toegankelijk voor mindervaliden en een mindervaliden toilet (kan eventueel geïntegreerd worden met damestoilet)
- Een leuke groene buitenruimte waar je kunt zitten met mooi weer
- Een gebouw dat aanspreekt, met kleur!

Vanuit de gemeente komen de volgende aanvullende wensen:

- Demontabel gebouw (duurzaamheid en aanpasbaarheid)
- Onderhoudsvrij of -arm gebouw
- Energiezuinig (BENG³) gebouw

Friesland Campina, de naaste buurman, heeft aangegeven wel mee te willen denken bij de nieuwbouw, bijv. op het gebied van de warmtevoorziening (zij hebben warmte over) of als sponsor en mogelijk als gebruiker van ruimtes. Nader moet worden verkend hoe actueel dit is en wat het betekent voor een nieuw gebouw.

Blijkens een eerder uitgevoerde analyse naar de fundering en de mogelijke belastbaarheid van de (betonnen) fundamenten van het huidige gebouw is destijds verondersteld dat deze kunnen worden benut voor het nieuwe gebouw, ook als er een verdieping op komt. Dit betreft een voorlopige conclusie en zal nader onderzocht moeten worden door een bouwkundig en constructief onderzoeksbureau. Aangezien het hergebruik

³ Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG omvat de energieprestatienormen voor nieuwbouw).

van de huidige fundering niet officieel is onderzocht en aangetoond, is het uitgangspunt voor nieuwbouw dat er geen gebruik wordt gemaakt van de huidige fundering.

2.6 Financieel

Voor alle wijkgebouwen en buurthuizen, die in gemeentelijk eigendom zijn, wordt huur gevraagd. Het bestuur van it Skiphús ziet weinig kansen om een substantiële huur te betalen. Het maatschappelijk rendement van een dergelijke voorziening kan wellicht als huur worden beschouwd.

De stichting kan het klein onderhoud (als onderdeel van het reguliere onderhoud) doen en het pand schoonhouden. De gemeente is aan zet om de kosten van de nieuwbouw en het daarbij horende groot onderhoud af te financieren.

In het bijzonder wordt aandacht gevraagd voor de tijdelijke situatie tot de oplevering van de eventuele nieuwbouw.

Die bestaat uit:

- a. het beheer en onderhoud van het huidige gebouw tijdens de besluitvorming en voorbereiding van de eventuele nieuwbouw met eventueel benodigde maatregelen of bijzondere activiteiten, en,
- b. eventuele tijdelijke huisvesting tijdens de bouw. Vanuit bestuur en wijkbewoners wordt gevraagd dat er wel iets moet zijn in die periode om een soort basispunt te hebben voor de wijk en (vragen van) de bewoners.

Voor deze beide onderdelen is een stelpost opgenomen in de financiële analyse.

2.7 Bestemmingsplan

De locatie van het Skiphús kent de enkelbestemming Bedrijventerrein – 1 binnen het bestemmingsplan Leeuwarden – Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik⁴.

Het kent een functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk – buurthuis met een maximale bouwhoogte van 5 meter. Het bouwvlak komt overeen met de voetprint van het huidige gebouw. Bouwen buiten het bouwvlak, het hanteren van een afwijkend bebouwingspercentage of bouwhoogte is onder voorwaarden mogelijk.

⁴ bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

3 Nieuw Skiphús

3.1 Sociaal en ruimtelijk programma van eisen

Om een beeld te krijgen welke activiteiten worden aangeboden, welke ruimte waarvoor nodig is en hoe deze eruit moet komen te zien, zijn meerdere gesprekken gevoerd met het bestuur van It Skiphús. Dit heeft geresulteerd in een overzicht van de aangeboden en de extra aan te bieden activiteiten en faciliteiten.

Rekening houdend met het te verwachten aantal deelnemers per activiteit en de benodigde ruimte zijn deze activiteiten vervolgens gespiegeld aan het oppervlak en de ruimten in het huidige gebouw (zie tabel 1).

Tabel 1. Ruimten huidig pand

| It Skiphús / plattegrond en PVE bestaand gebouw | | |
|--|----------------------|----------------------|
| O.b.v. plattegrond It Skiphús, Tekenplein, d.d. 27-09-2018 | | |
| | NVO (opp. m2) | BVO (opp. m2) |
| begane grond | 241,5 | 288,6 |
| TOTAAL | 241,5 | 288,6 |

| Omschrijving | NVO (opp. m2) |
|--------------------------------|----------------------|
| ALGEMEEN | begane grond |
| entree | 10,73 |
| toiletten | 2,8 |
| bijeenkomstzaal (grote zaal) | 131,62 |
| KEUKENS | |
| keuken | 9,21 |
| KANTOREN | |
| kantoorruimte 03 (kleine zaal) | 38,64 |
| kantoorruimte 04 (kantoor) | 24,32 |
| BERGINGEN | |
| kast | 0,95 |
| berging | 1,49 |
| bergingen klein | 5,32 |
| berging | 16,44 |
| | |
| | |
| TOTAAL m2 NVO | 241,5 |
| TOTAAL m2 BVO | 288,6 |

Dit moet antwoord geven op de vraag of het huidige pand groot genoeg is om alle activiteiten te faciliteren of dat er een groter gebouw benodigd is.

In bijlage 1 is de plattegrond opgenomen van het huidige pand. In tabel 1 zijn de bijbehorende oppervlaktes per ruimte weergegeven. Het pand bedraagt 242 m² netto vloeroppervlak (NVO) en 289 m² bruto vloeroppervlak (BVO)⁵.

Voor het organiseren van activiteiten is er de beschikking over een grote bijeenkomstzaal (de grote zaal) met daarin een keuken en twee kleinere voormalige kantoorruimten (de kleine zaal en kantoor). De grote zaal kan worden gesplitst in twee ruimten: kleinere zaal met keuken en een kleinere zaal waar de biljartruimte zit en berging. De kantoorruimte wordt gebruikt als kantoor/bestuurskamer voor vergaderingen en beheer- en administratieve werkzaamheden.

Tabel 2. Overzicht huidige en beoogde activiteiten, ruimtegebruik en bezetting

| nr. | activiteitenoverzicht 2024/2025 | frequentie | ruimte | maandag | | | dinsdag | | | woensdag | | | donderdag | | | vrijdag | | | zaterdag | | | zondag | | |
|-----|--------------------------------------|-------------|----------|---------|--------|-------|---------|--------|-------|----------|--------|-------|-----------|--------|-------|---------|--------|-------|----------|--------|-------|---------|--------|-------|
| | | | | ochtend | middag | avond | ochtend | middag | avond | ochtend | middag | avond | ochtend | middag | avond | ochtend | middag | avond | ochtend | middag | avond | ochtend | middag | avond |
| 1 | Naai atelier | wekelijks | kl. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Inloop wijk buurt werk | wekelijks | kantoor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Gymnastiek voor 55+ | wekelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Wijkteam Amaryllis | wekelijks | kl. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Dans activiteit (ontwikkeling) kind | wekelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Dans activiteit (ontwikkeling) volw. | wekelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Koffieochtend | wekelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Amaryllis | wekelijks | kantoor | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Kinderclub (ontwikkeling) | wekelijks | kl. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | Vergaderruimte (divers) | wekelijks | kl. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Kickboksen | wekelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Schaken | wekelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Biljarten | wekelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Bingo | maandelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Kids Disco | maandelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Social Café | maandelijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Wijkfeest | jaarlijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Buurt BBQ | jaarlijks | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Stembureau | incidenteel | gr. zaal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Bezetting ruimten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Grote zaal | | 50% | | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | | | 1 | | 1 | | | 1 | 2 | | |
| | Kleine zaal | | 39% | 1 | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | | | | |
| | Kantoor | | 22% | 1 | | | | | | | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | |

Volgens het actuele activiteitenoverzicht van it Skiphús worden momenteel wekelijks 13 activiteiten aangeboden, maandelijks 3 activiteiten en jaarlijks 2 activiteiten (zie tabel 2). Incidenteel wordt de

⁵ Netto vloeroppervlak is het oppervlak dat effectief gebruikt kan worden. Het bruto vloeroppervlak is het totale vloeroppervlak binnen de gevels van het gebouw.

grote zaal ook gebruikt als stembureau bij verkiezingen. Van deze activiteiten is aangegeven op welke dag en dagdeel deze plaatsvinden en in welke huidige ruimte(n) dat is.

Op basis van het activiteitenoverzicht blijkt dat voor de huidige activiteiten voldoende ruimte is.

Onder het overzicht is vervolgens de bezetting per ruimte aangegeven. Dit geeft antwoord op hoeveel van de beschikbare dagdelen de beschikbare ruimten worden gebruikt. Voor de grote zaal is dan sprake van een bezetting van 50%, de kleine zaal 39% en het kantoor 22%. Dit is uitgaande van 3 dagdelen (ochtend, middag avond) per dag in totaal 18 dagdelen per week (uitgezonderd zondag). Dit laat zien dat er voor nieuwe activiteiten in principe ruimte beschikbaar is, afhankelijk van het soort activiteit en het te verwachten aantal deelnemers. Dit betekent dat er momenteel qua ruimte geen knelpunten zijn.

Naast de nu aangeboden activiteiten en de daarvoor benodigde ruimte wil it Skiphús ruimte hebben om extra activiteiten te kunnen faciliteren, zoals eerder beschreven. Ook zullen naar verwachtingen activiteiten die er eerder waren weer worden opgestart.

Om inzicht te krijgen in de vraag of het huidige gebouw groot genoeg is om ook de extra activiteiten te kunnen faciliteren is de daarvoor benodigde ruimtebehoefte in beeld gebracht. De oppervlakten zijn bepaald op basis van het door het bestuur te verwachten aantal gebruikers. Meerdere extra activiteiten hebben geen eigen ruimte nodig, maar kunnen naar verwachting worden ingepast op basis van medegebruik van bestaande ruimten.

Tabel 3. Overzicht extra activiteiten, faciliteiten en ruimtegebruik

| | aanvullende activiteiten/faciliteiten | ruimte | NVO (m2) |
|---|--|-----------------------------|-----------------|
| 1 | Kookclub (keukenruimte i.c.m. grote zaal) | medegebruik i.c.m. gr. zaal | 0 |
| 2 | Spreekkamer o.a. wijkagent, buurtservicepunt | twee spreekkamers | 30 |
| 3 | Kantoorruimte (flexibel) voor huidige gebruikers | kantoor incl. berging | 28 |
| 4 | Jeugdthonk | medegebruik/wel berging | 4 |
| 5 | Computerruimte | medegebruik/wel berging | 2 |
| 6 | Repaircafe | medegebruik/wel berging | 6 |
| 7 | Boodschappen/speelgoedkast | medegebruik/wel berging | 4 |
| 8 | Mindervalidentoilet, twee extra wc's | | 8 |
| 9 | Verkeersruimte (gangen, evt. trappartij) | behorend bij extra ruimte | 21 |
| | Totaal aanvullend ruimte | | 103 |

In tabel 3 zijn de extra activiteiten en faciliteiten benoemd die het bestuur graag wil kunnen aanbieden. Het betreft:

Kookclub

Vanuit de buurt is het verzoek gekomen om regelmatig samen te kunnen koken en maaltijden te kunnen bereiden in het Skiphús. Hiervoor is een betere keuken nodig zowel qua ruimte als apparatuur. Het hoeft niet per se een afgescheiden ruimte te zijn, maar kan ook onderdeel zijn van een centrale ontmoetingsruimte.

Spreekkamers

Het betreft twee spreekkamers (15 m² per stuk) voor o.a. (vertrouwelijke) één-op-één-gesprekken, bijvoorbeeld spreekuur van de wijkagent, of kort overleg vanuit het buurtservicepunt/wijkteam.

Kantoorruimte

De behoefte is uitgesproken om een vaste bestuurs-/beheerderkamer te hebben van waaruit de organisatie en dagelijkse aansturing plaats kan vinden. Met een vaste werk- en overlegruimte zitten andere activiteiten de organisatie niet in de weg.

Jeugdhonk

Met name voor de oudere jeugd (12 tot 16-jarigen) is geconstateerd dat er behoefte is aan een plek in de wijk waar ze bijeen kunnen komen om te gamen, tv te kijken of voor een andere gezamenlijke activiteit. Het doel is ontmoeten en samen zijn. Een extra ruimte hiervoor is niet nodig. Dit kan gefaciliteerd worden op basis van medegebruik van bestaande ruimten. Wel is er behoefte aan extra bergruimte voor het opbergen van spullen die samenhangen met deze activiteit.

Computerruimte

Vanuit het bestuur wordt aangegeven dat zowel voor de jeugd als voor ouderen behoefte is aan computercursussen. Dit kan in iedere ruimte op het moment dat gebruik wordt gemaakt van beschikbare laptops. Een extra aparte ruimte hiervoor is niet nodig. Dit kan gefaciliteerd worden op basis van medegebruik van bestaande ruimten. Wel is er behoefte aan extra bergruimte voor het opbergen van de laptops.

Repaircafe

Voor het repareren van klein huishoudelijke apparaten kunnen de mensen uit de wijk hun spullen aanbieden. Voor het benodigde gereedschap dient bergruimte aanwezig te zijn.

Boodschappen/speelgoedkast

Met deze kast kunnen mensen uit de wijk boodschappen halen en of speelgoed lenen en of brengen. Hiervoor is geen extra ruimte nodig, mogelijk wel bergruimte.

Mindervalidentoilet

Het gebouw heeft geen mindervalidentoilet (miva) en er zijn maar 2 toiletten. Als het druk is zijn er wel 100 mensen; dan is dat wat weinig. Er is rekening gehouden met twee extra toiletten en een miva.

Verkeersruimte

Voor het toevoegen van extra ruimte aan het gebouw zijn ook gangen en evt. een trapopgang nodig. Voor deze verkeersruimte is rekening gehouden met een toeslag van 25%.

Een nieuw gebouw met de huidige oppervlakte is onvoldoende groot om ruimte te bieden aan de extra activiteiten en faciliteiten en benodigde berg- en verkeersruimte. Dit leidt tot een aanvullende ruimtebehoefte van circa 103 m² NVO. Uitgaande van een gemiddelde bruto/netto verhouding betekent dit een toevoeging van circa 120 m² BVO.

3.2 Scenario's nieuwbouw

Om de kosten voor nieuwbouw inzichtelijk te maken zijn er theoretisch drie scenario's:

- 1) een gebouw met hetzelfde oppervlakte als het huidige gebouw;
- 2) een groter gebouw waarbij rekening is gehouden met de extra oppervlakte van 120 m² BVO benodigd voor de extra activiteiten;
- 3) een nog wat groter gebouw cf. eerder uitgesproken wens van het bestuur.

| Nieuwbouw | m² BVO |
|---|--------------------------|
| Huidige gebouw grootte | 290 |
| Groter gebouw optie 1 (tussenoplossing) | 410 |
| Groter gebouw optie 2 (wens bestuur) | 435 |

Aanvullende punten zijn voorts:

- eventuele meer- of minderkosten vanwege een warmtenet met Friesland Campina
- stelpost beheer en onderhoud huidig buurthuis tot moment van sloop en tijdelijke huisvesting vanaf sloop tot nieuwbouw

3.3 Nieuwbouw

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de investeringskosten en de exploitatielasten van een nieuw gebouw. De investeringskosten zijn op basis van aannames en kengetallen bepaald, mede omdat er in dit stadium van het project nog geen keuze voor een ontwerp is gemaakt.

3.3.1 Uitgangspunten

Voor het bepalen van de investeringskosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- volledig nieuw gebouw met een vloeroppervlak van 290 m² BVO (huidige gebouw grootte) en een groter gebouw optie 1 en 2;
- kleinschalig gebouw/oppervlak met meerder ruimten;
- demontabel gebouw;
- klimaatbeheersing en geluidswerende gevelvoorzieningen;
- gasloos met warmtepomp-systeem;
- investeringen in inventaris zijn voor de gebruiker;
- een stelpost voor investeringen in de buitenruimte;
- de financiering van een nieuw gebouw is bepaald o.b.v. gemeentelijke financieringsvoorwaarden;
- alle bedragen zijn inclusief btw⁶.

3.3.2 Investeringskosten

Op basis van het bestaande en gewenste fysieke programma van eisen zijn de investeringskosten voor een nieuw gebouw bepaald door middel van kengetallen⁷. Voor de toelichting en onderbouwing is onderstaand uitgegaan van een nieuw gebouw van de huidige grootte. Vervolgens worden de verschillen voor de andere varianten benoemd.

Er is daarbij geen rekening gehouden met eventuele boekwaarden van het oude of het nieuwe gebouw. Voor de afzonderlijke onderdelen/functies in het gebouw zijn de investeringskosten (bouwkosten en bijkomende kosten) bepaald (zie tabel 4 en bijlage 3).

Bouwkosten

Voor het bepalen van de bouwkosten is gebruik gemaakt van normbedragen voor nieuwbouw uitgaande van een vrijstaand buurtcentrum. Als kwaliteitsniveau voor de bouw is uitgegaan van een sober doch doelmatig gebouw.

Voor de technische installaties in het gebouw wordt er van uitgegaan dat het gebouw verwarmd wordt middels een lucht/water warmtepomp-systeem inclusief PV-panelen. Voor het reguleren van het binnenklimaat is uitgegaan van klimaatbeheersing. Hiervoor is rekening gehouden met een toeslag ten opzichte van de normbedragen. Indien samenwerking met Friesland Campina realiteit wordt vallen deze kosten wellicht anders uit.

Onvoorzien

Vanwege het stadium van het project is er nog veel onbekend over de exacte uitgangspunten, kwaliteitsniveau en uitwerking van het gebouw. Om die reden is een percentage van 15% over de bouwkosten gerekend voor onvoorzien kosten en kosten i.v.m. uitdetaillering.

⁶ Uitgangspunt is dat alle kosten inclusief btw zijn. De btw kosten over de investeringen komen niet in aanmerking voor compensatie via het btw-compensatiefonds en/of zijn niet verrekenbaar.

⁷ Bron: www.bouwkostenkompas.nl

Bijkomende kosten

Voor het bepalen van de bijkomende kosten is een normatief percentage gebruikt voor utiliteitsbouw. Dit betreft 24,5% over de bouwkosten. De bijkomende kosten bestaan o.a. uit honoraria, dit zijn de kosten voor o.a. projectmanagement, architect, constructeur en installatieadviseur; heffingen (o.a. leges) en algemene kosten (winst en risico).

Tabel 4. Investeringskosten nieuwbouw huidige grootte

| Investeringskosten excl. btw | aantal | eenheden | bedrag | totaal |
|-------------------------------------|--------|----------|---------|------------------|
| bouwkosten | 290 | m2 BVO | 1.996 | 578.767 |
| onvoorzien | 15,0% | | 578.767 | 86.815 |
| bijkomende kosten | | | | |
| honoraria | 11,9% | | 665.582 | 79.204 |
| aansluitkosten | 3,3% | | 665.582 | 21.964 |
| heffingen | 2,0% | | 665.582 | 13.312 |
| algemene kosten ontwikkeling | 7,3% | | 665.582 | 48.587 |
| totaal bijkomende kosten | 24,5% | | | 163.067 |
| TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN | | | | 828.649 |
| <i>overige voorzieningen/kosten</i> | | | | |
| grote keuken | 1 | stelpost | | 40.000 |
| terreininrichting/buitenruimte | 1 | stelpost | | 50.000 |
| totaal | | | | 90.000 |
| btw | 21% | | | 192.916 |
| TOTAAL KOSTEN INCL. BTW | | | | 1.111.565 |

Overige voorzieningen

Als overige voorzieningen is rekening gehouden met een grote keuken. Hiervoor is een stelpost opgenomen van € 40.000,-, die voor de bar en 'samen koken' kan worden gebruikt. Eveneens is een stelpost voor terreininrichting/buitenruimte meegenomen.

BTW

Er is rekening gehouden met 21% btw kosten over de investeringsbedragen.

Op basis van kengetallen uitgaande van een gebouw met een huidige grootte van circa 290 m2 BVO met een gemiddeld kwaliteitsniveau zijn de totale investeringskosten begroot op circa € 1,1 miljoen inclusief btw.

Investeringskosten groter gebouw optie 1

Op basis van kengetallen uitgaande van een groter gebouw van 410 m2 BVO zijn de totale investeringskosten begroot op circa € 1,5 miljoen inclusief btw.

Investeringskosten groter gebouw optie 2

Op basis van kengetallen uitgaande van een groter gebouw van 435 m2 BVO zijn de totale investeringskosten begroot op circa € 1,6 miljoen inclusief btw.

Het totaalbeeld voor de scenario's ziet er dus als volgt uit:

| Nieuwbouw | bedrag incl. btw |
|------------------------|-------------------------|
| Huidige gebouw grootte | € 1.112.000 |
| Groter gebouw optie 1 | € 1.526.000 |
| Groter gebouw optie 2 | € 1.613.000 |

3.3.3 Aanvullende kosten

Naast de investeringskosten voor de nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de volgende aanvullende kosten: sloopkosten bestaand pand⁸, asbestverwijdering (o.b.v. aanneming is een stelpost opgenomen) en tijdelijke huisvesting vanaf sloop tot nieuwbouw (zie tabel 5). Daarnaast lopen bestaande kosten beheer en onderhoud door.

De tijdelijke huisvesting kan bestaan uit het plaatsen van tijdelijke units ergens in de wijk of er kan gekeken worden of er in de nabijheid ruimte te huur is. Hierin is nog geen keuze gemaakt.

De aanvullende kosten worden begroot op € 69.600,- inclusief btw.

⁸ Voor deze sloopkosten heeft de gemeente al dekking. Voor de volledigheid worden deze hier wel benoemd.

Tabel 5. Aanvullende kosten nieuwbouw It Skiphús

| Aanvullende kosten excl. btw | aantal | eenheden | bedrag | totaal |
|---|--------|----------|--------|---------------|
| sloopkosten huidig gebouw | 1 | post | 25.000 | 25.000 |
| toeslag asbestverwijdering | 1 | stelpost | 10.000 | 10.000 |
| beheer en onderhoud (extra 1,5 jaar) | 1,5 | jaar | 15.000 | 22.500 |
| tijdelijke huisvesting (periode 1 jaar) | 1 | post | PM | - |
| totaal | | | | 57.500 |
| btw | | 21% | | 12.075 |
| TOTAAL KOSTEN INCL. BTW | | | | 69.575 |

3.3.4 Huisvestingslasten

Aan de hand van referentieprojecten en ervaringscijfers is op basis van kengetallen een inschatting gemaakt van de huisvestingslasten uitgaande van nieuwbouw en verhuur door de gemeente. De huisvestingslasten bestaan uit de kapitaalslasten en de exploitatielasten. Dit is voor alle drie scenario's (zie paragraaf 3.2) in beeld gebracht.

Kapitaalslasten

De kapitaalslasten zijn bepaald o.b.v. lineaire afschrijving uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor bouwkundige onderdelen en 20 jaar voor installaties en een jaarlijkse rentelast van 2,0% (zie tabel 6). Er is rekening gehouden met 10% restwaarde van het gebouw bij einde economische levensduur.

Er is geen rekening gehouden met financieringslasten van de grond (bouwkavel). De grond van het huidige pand is eigendom van gemeente en niet bekend is of er nog sprake is van rentelasten over de grond.

Tabel 6. Kapitaalslasten nieuwbouw It Skiphús

| Kapitaalslasten per jaar o.b.v. annuïteit | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| gebouwgrootte (m2 BVO) | 290 | 410 | 435 |
| afschrijving bouwkundig (jaren) | 40 | 40 | 40 |
| afschrijving installaties (jaren) | 20 | 20 | 20 |
| rentekosten (%) | 2,00% | 2,00% | 2,00% |
| | | | |
| investeringskosten incl. btw | 1.112.000 | 1.526.000 | 1.613.000 |
| | | | |
| TOTAAL KAPITAALSLASTEN | 55.000 | 75.477 | 79.780 |

Tabel 7. Huisvestingslasten nieuwbouw voor de gemeente

| Huisvestingslasten It Skiphús incl. btw | | | |
|---|---------------|---------------|----------------|
| gebouwgrootte (m2 BVO) | 290 | 410 | 435 |
| gebouwbeheerder | - | - | - |
| beheer- en adm., verzek., belast. | 2.316 | 2.995 | 3.474 |
| schoonmaakkosten | - | - | - |
| energiekosten en water | 2.526 | 3.267 | 3.790 |
| reguliere onderhoud gebouw/tuin | 2.772 | 3.585 | 4.158 |
| reservering groot onderhoud | 9.650 | 12.478 | 14.475 |
| kapitaalslasten | 55.000 | 75.477 | 79.780 |
| TOTAAL | 72.264 | 97.801 | 105.676 |

Voor het bepalen van de huisvestingslasten van nieuwbouw (zie tabel 7) voor de gemeente uitgaande van 3 scenario's zoals in 3.2 benoemd, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor het beheer van het gebouw is er rekening mee gehouden dat het kleine onderhoud op basis van vrijwilligheid door de stichting kan worden ingevuld. Met de overige kosten voor het reguliere onderhoud is wel rekening gehouden. Er zijn geen kosten voor een gebouwbeheerder gerekend.
 - Voor de beheer- en administratiekosten, verzekeringen en belastingen (o.a. WOZ) is rekening gehouden met een basisbedrag van € 6,60 per m2 BVO.
 - Voor de schoonmaakkosten is ervan uitgegaan dat dit op basis van vrijwilligheid door de stichting kan worden ingevuld.
 - Voor de energiekosten is er rekening mee gehouden dat deze kosten niet door de stichting opgebracht (kunnen) worden.
 - Voor het reguliere dagelijkse onderhoud is ervan uitgegaan dat dit op basis van vrijwilligheid en eigen inzet door de stichting kan worden ingevuld.
 - De reservering voor groot onderhoud is bepaald op basis van een gemiddelde meerjaren-onderhoudsplanning voor een soortgelijk gebouw. Om de kosten voor groot onderhoud op termijn af te kunnen dekken wordt uitgegaan van een jaarlijkse reservering van € 9.700,- tot € 14.500,- incl. btw.
 - De gemeente financiert de nieuwbouw. De kapitaalslasten worden sterk bepaald door de investeringskosten van de nieuwbouw en variëren van € 55.000,- tot € 79.800,- per jaar.
 - De stichting heeft geen ruimte voor het betalen van een marktconforme huur en beperkt ruimte voor het betalen van de energierekening. Er kan ook maar een bescheiden vergoeding betaald worden voor het onderhoud van het gebouw.
- De wijk is arm en de deelnemers aan de activiteiten ook. Als deelname te duur wordt, komen er geen bezoekers meer. Een kostendekkende bijdrage is al niet op te brengen. Het ontplooiën

van commerciële activiteiten is door de vergunning zeer beperkt mogelijk.

3.4 Vergelijking met andere wijkcentra

De gemeente heeft (nog) geen beleid voor dorps-, wijk-, en buurtcentra waarin uitspraken worden gedaan over de wenselijke omvang van dergelijke voorzieningen.

Wanneer we it Skiphús vergelijken met de anders dorps-, wijk-, en buurtcentra in Leeuwarden, op basis van de gemeentelijke uitgaven aan het betreffende pand in het jaar 2023 en we delen de instellingen in vier categorieën in, dan zien we dat it Skiphús in de huidige situatie tot de midden categorie behoort.

De grenzen van deze categorieën zijn uiteraard arbitrair.

Tabel 8. Overzicht jaarlasten dorps-, wijk- en buurtcentra 2023

| | |
|-----------------------------|--|
| Boven de € 100.000 | Camminghaburen, Zuiderburen, de Klomp, Stiens |
| Boven de € 60.000 | Westeinde, Heechterp-Schieringen, Bilgaard, Achter de Hoven, Valeriuskwartier, Goutum, Wytgaard en Nijlan |
| Tussen € 20.000 en € 60.000 | Cambuursteroek, Aldlân, Wielenpolle, Insulinde, Vrijheidswijk, Hollanderwijk, Huizum-oost, Indische buurt, Schepenbuurt , Gerard Dou, |
| Minder dan € 20.000 | Overige |
| | |

It Skiphús komt bij alle varianten voor nieuwbouw in de categorie met jaarlasten boven de € 60.000,-.

In vergelijking tot de andere dorps-, wijk-, en buurtcentra behoort it Skiphús qua oppervlakte tot de kleinere buurtcentra.

4 Conclusies

- It Skipphús is aan het eind van zijn levensduur en niet te renoveren vanwege de aanwezigheid van het vele asbest. Aan de orde is de vraag hoe groot nieuwbouw moet zijn.
- De huidige activiteiten die door de stichting worden aangeboden kunnen worden gefaciliteerd in een nieuw gebouw met hetzelfde beschikbare vloeroppervlak als het huidige gebouw. Een knelpunt daarbij is wel het gebrek aan ruimte om voldoende berging te maken, en het wordt lastig om een mindervalidentoilet in te passen. Bij wat grotere activiteiten voelt het gebouw wel als krap.
- Binnen de huidige resterende beschikbare ruimte in het gebouw is plek voor een deel van de gewenste aanvullende activiteiten en faciliteiten zoals beschreven in de programmering voor 2024/2025. Opgemerkt wordt dat het niet altijd passende ruimte is gezien de aard, tijdstip en het aantal te verwachten deelnemers. En ook hier geldt de beperking van onvoldoende berging en het mindervalidentoilet.
- Voor het faciliteren van alle gewenste aanvullende activiteiten en faciliteiten is een nieuw gebouw met hetzelfde beschikbare vloeroppervlak als het huidige gebouw te klein. De stichting zou liefst naar een gebouw toe gaan wat qua netto vloeroppervlakte 50% groter is om voldoende ruimte te hebben voor al hun plannen (optie 2). Blijkens de roosteranalyse is een tussenvariant ook afdoende (optie 1). De stichting kan zich hier wel in vinden. Deze variant is daarom vet gemarkeerd.
- De maatvoering van deze varianten geeft het volgende beeld (in BVO):

| Nieuwbouw | m2 BVO |
|--|---------------|
| Huidige gebouw grootte | 290 |
| Groter gebouw optie 1 (tussenoplossing) | 410 |
| Groter gebouw optie 2 (oorspronkelijke wens bestuur) | 435 |

- De investeringskosten incl. btw voor de verschillende varianten nieuwbouw bedragen:

| Nieuwbouw | bedrag incl. btw |
|------------------------------|--------------------|
| Huidige gebouw grootte | € 1.112.000 |
| Groter gebouw optie 1 | € 1.526.000 |
| Groter gebouw optie 2 | € 1.613.000 |

- De huisvestingslasten (kapitaals- en exploitatielasten) incl. btw voor de verschillende varianten nieuwbouw bedragen:

| Nieuwbouw | bedrag incl. btw |
|------------------------------|------------------|
| Huidige gebouw grootte | € 72.300 |
| Groter gebouw optie 1 | € 97.800 |
| Groter gebouw optie 2 | € 105.700 |

Bijlage 2: overzicht activiteiten 2024/2025



Activiteiten overzicht 2024/2025 Buurthuis it Skiphûs

| | | |
|---|---------------------|--|
| Maandag | | |
| • Schoonmaak pand | 09:00 tot 12:00 uur | |
| • Naai Atelier | 10:00 tot 12:00 uur | Kleine zaal |
| • Inloop wijk buurt werk | 09:00 tot 11:00 uur | Kantoor |
| • Gymnastiek | 17:00 tot 19:00 uur | Groote zaal |
| Dinsdag | | |
| • Wijkteam Amaryllis | 09:30 tot 15:30 uur | Kleine zaal |
| • Dans activiteit (ontwikkeling) | 15:00 tot 18:00 uur | Kinder activiteit Groote zaal |
| • Dans activiteit (ontwikkeling) | 19:00 tot 21:00 uur | Volwassen Groote zaal |
| Woensdag | | |
| • Koffie ochtend | 09:30 tot 11:30 uur | Groote zaal |
| • Wijkteam Amaryllis | 09:30 tot 15:30 uur | Kleine zaal |
| • Kinderclub (ontwikkeling) | 14:30 tot 16:00 uur | Groote zaal |
| • <u>Vergader ruimte</u> | 19:00 tot 21:30 uur | Groote zaal |
| Woensdag Wanneer <u>stem bureau</u> aanwezig is | | |
| • <u>Stem bureau</u> | 06:00 tot 00:00 uur | Groote zaal |
| • Koffie ochtend | 09:30 tot 11:30 uur | Kleine zaal |
| • Amaryllis | 09:30 tot 15:30 uur | Kantoor |
| • Kinderclub (ontwikkeling) | 14:30 tot 16:00 uur | Kleine zaal |
| • <u>Vergader ruimte</u> | 19:00 tot 21:30 uur | Kleine zaal |
| Donderdag | | |
| • Wijkteam Amaryllis | 09:30 tot 15:30 uur | Kleine zaal |
| • Kick Boxen | 14:30 tot 17:00 uur | Groote zaal |
| • Schaak les | 19:00 tot 21:00 uur | Groote zaal |
| Vrijdag | | |
| • Koffie ochtend | 09:30 tot 11:30 uur | Groote zaal |
| • Inloop wijk buurt werk | 09:00 tot 11:00 uur | Kantoor |
| • Biljarten | 20:00 tot 00:00 uur | Groote zaal |
| Zaterdag | | |
| • Bingo | 19:00 tot 00:00 uur | Groote zaal |
| • Kids Disco | 19:00 tot 21:00 uur | Groote zaal |
| • Social Café | 19:30 tot 00:00 uur | Groote zaal |
| Bovenstaande activiteiten zijn 1x in de maand, onderstaande 1x per jaar | | |
| • Wijkfeest | 13:00 tot 00:00 uur | Groote zaal + Plein + Straat |
| • Buurt BBQ | 16:00 tot 20:00 uur | Groote zaal + Plein |

Bijlage 3: overzicht opbouw bouwkosten

| | | | |
|--------------------------------------|---|-------|--------------|
| Datum: | 03-nov-23 | | |
| Uitgangspunten nieuwbouw: | <ul style="list-style-type: none"> - volledig nieuw gebouw huidige grootte 290 m2 BVO - kleinschalig gebouw/oppervlak met meerder ruimten - demontabel gebouw, BENG - klimaatbeheersing en geluidswerende gevelvoorzieningen - gasloos met warmtepomp-systeem - geen rekening gehouden met investeringen in inventaris - in de bouwkosten is geen rekening gehouden met investeringen in de buitenruimte | | |
| Grootte gebouw | 290 m2 BVO | | |
| Opbouw bouwkosten (excl. btw) | aandeel prijsopbouw | | |
| fundering | 206 | 65% | 134 |
| skelet | 398 | 100% | 398 |
| dakafbouw | 113 | 67% | 76 |
| gevelafbouw | 466 | 70% | 326 |
| inbouw (geen gebruiker) | 118 | 100% | 118 |
| afwerkingen | 108 | 100% | 108 |
| overige bouwkundige voorzieningen | 12 | 100% | 12 |
| Totaal | 1.421 | | 1.172 |
| Opbouw kosten installaties | | | |
| W installaties | 55 | 100% | 55 |
| klimaatinstallaties (1) | 189 | 150% | 284 |
| E installaties | 159 | 100% | 159 |
| Totaal | 403 | | 498 |
| Vaste inrichting | 35 | 100% | 35 |
| Indirecte bouwkosten | 318 | 17,1% | 291 |
| BOUWKOSTEN per m2 BVO | 2.177 | | 1.996 |

(1) voor een klimaatbeheersingssysteem is een toeslag gerekend t.o.v. de normbedragen.