

ONDERWERP

Kostenindicatie ontwikkelingslocaties RMcD-huis Utrecht

PROJECTNUMMER

30098911

DATUM

17 november 2021 Definitief

ONZE REFERENTIE

D10039231:90

VAN

Cor Fokkinga

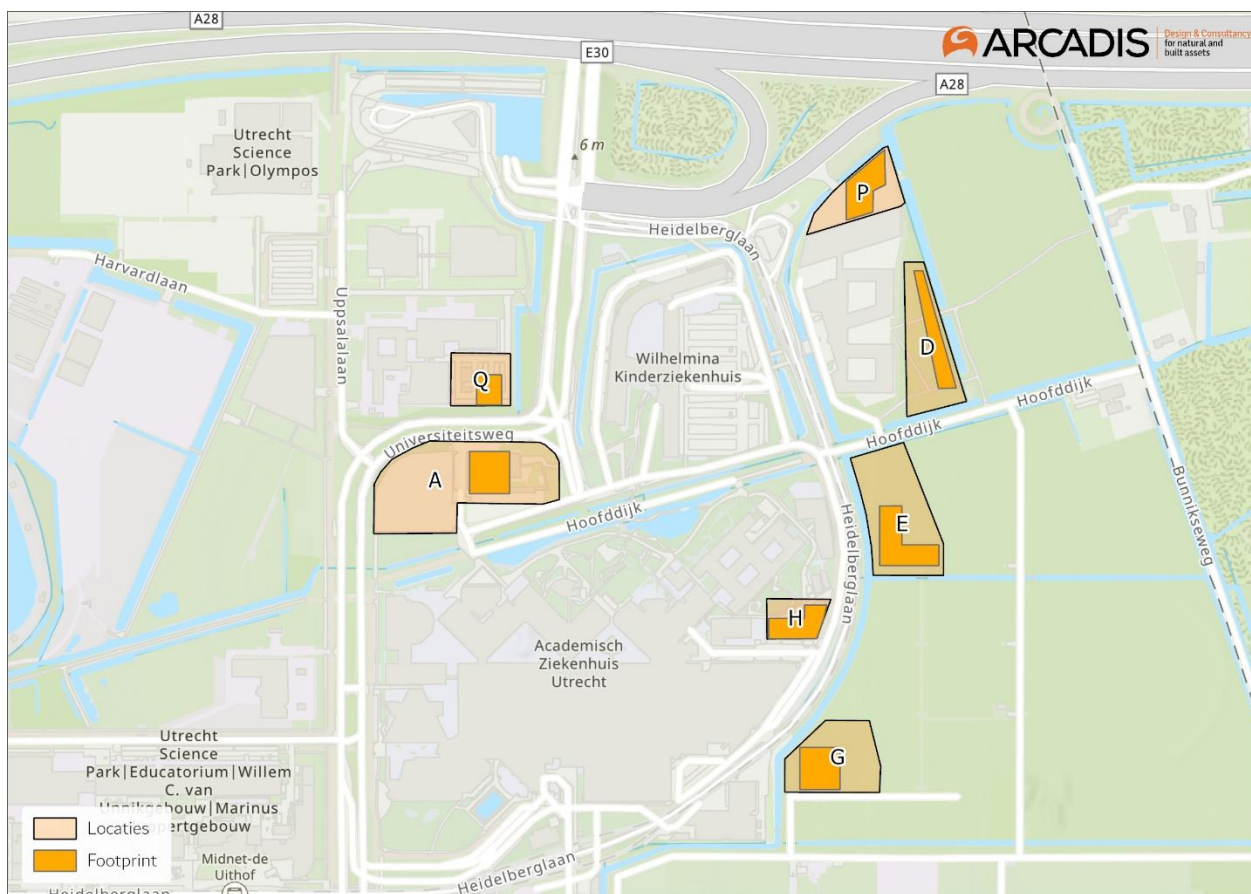
AAN

Werkgroep locatieafweging RMcD-huis

Inleiding

In het kader van de locatieafweging voor een nieuw RMcD-huis bij het UMC Utrecht en het Prinses Máxima Centrum is bij de opgestelde massastudies een indicatieve kostenraming gemaakt op basis van elementen/eenheidsprijzen. Het betreft een kostenraming op hoofdlijnen gebaseerd op de beperkte aanwezige informatie. Door de ramingen voor alle locaties op dezelfde manier op te stellen kunnen de locaties onderling op het kostenaspect vergeleken worden. Daarbij hebben wij de belangrijkste kostenverhogende elementen en eventuele risico's geduid per locatie. Het kwantificeren van deze kostenverhogende elementen en eventuele risico's is moeilijk gelet op de beperkt aanwezige informatie. Het tweede deel van deze notitie gaat hierop in.

Bij de locatieafweging zijn onderstaande locaties aan de orde (zie kaart).



Conclusies op basis van de indicatieve kostenramingen

De eerdere raming van RHDHV (voor locatie E) is als vertrekpunt gebruikt. Hierin zijn niet alle te beschouwen kostenposten opgenomen, zoals bijvoorbeeld de kosten voor grondverwerving. Daarnaast zijn bepaalde aannames op het gebied van eenheidsprijzen en bijkomende kosten van RHDHV in een aantal gevallen lager dan die Arcadis hanteert. Dit ligt aan andere uitgangspunten bij de raming, maar werkt op alle locaties op gelijke wijze door en is daarmee niet onderscheidend. Daarnaast heeft Arcadis ook locatiespecifieke kosten beschouwd. Per saldo is daardoor de kostenraming van Arcadis substantieel hoger dan die van RHDHV. De door Arcadis gehanteerde uitgangspunten geven op zich wel voldoende ruimte voor kostenoptimalisatie, zoals bijvoorbeeld door hergebruik van bestaand meubilair. De mate waarin kostenoptimalisatie mogelijk is is natuurlijk afhankelijk van de definitieve locatie en het definitieve ontwerp. Voor de vergelijking van de locaties zijn deze optimalisaties niet essentieel.

De inbreng van het bestaande RMcD-huis beschouwen wij voor het RMcD-huis als een opbrengst in de businesscase van een nieuw huis. Hiertoe hebben wij een eerste zeer ruwe schatting van potentiële opbrengst gemaakt om de financiële effecten van met name handhaving van een deel van het RMcD-huis op de huidige locatie (A variant 3) te laten zien. Voor het UMC Utrecht, als ontwikkelaar van locatie A, is deze inbrengwaarde van het RMcD-huis een kostenpost.

De overall-conclusies op basis van de indicatieve kostenramingen zijn:

- De verschillen per locatie in de directe kosten voor nieuwbouw zijn relatief gering. Alleen als het huidige RMcD-huis behouden blijft dan zijn de investeringskosten voor alleen de uitbreiding substantieel lager.
- Op de verschillende locaties is wel sprake van een verschil in (eventuele) kostenverhogende elementen en risico's, die kostenconsequenties kunnen hebben.
- Het is niet zo dat het goedkoper is om een RMcD-huis te realiseren als onderdeel van een groter bouwblok (locatie A, in de varianten 1, 2 en 4) dan een eigen, vrijstaand gebouw. In dit stadium zonder ontwerp kan dat nog niet bepaald worden.
- In alle varianten, met uitzondering van variant 3 op locatie A (behouden bestaande RMcD-huis) is uitgegaan van een ruwe eerste indicatie van de 'opbrengst door inbreng' van het huidige RMcD-huis. Dit bedrag wordt betaald door de partij die de grond nodig heeft voor het realiseren van het ontvangstgebouw, i.c. het UMC Utrecht. Dit is gedaan om een goede vergelijking te kunnen maken tussen alle varianten inclusief de variant waarin het RMcD-huis behouden blijft.
- Voor Ronald McDonald is het per saldo niet per se voordeliger om het bestaande huis te behouden. Er is in dat geval immers geen sprake van het kunnen beschikken over de inbrengwaarde waarmee de meerkosten van de nieuwbouw (grotendeels) opgevangen zouden kunnen worden.
- Het realiseren van een RMcD-huis als geïntegreerd onderdeel van het ontvangstgebouw zal betekenen dat UMC Utrecht als opdrachtgever en eindverantwoordelijke optreedt. RMcD heeft dan mogelijk minder directe regie, maar zal ook minder risico lopen. RMcD en UMC Utrecht hebben hier al gezamenlijk over gesproken en de intentie om dit in gezamenlijkheid goed te regelen.

De focus ligt in dit onderzoek op het beoordelen van een nieuwe locatie voor het RMcD-huis en de kosteneffecten die met een locatiekeuze samenhangen. Daarbij is het ook van belang te beoordelen wat de huidige locatie van het RMcD-huis waard is voor de ontwikkeling van het nieuwe ontvangstgebouw van het UMC Utrecht. Issues zijn bijvoorbeeld de gevolgen van een latere realisatie van het ontvangstgebouw of zelfs een beperking ten aanzien van de beschikbare ruimte. Het kan bijvoorbeeld vanuit de realisatiestrategie en planning van het ontvangstgebouw wenselijk zijn dat het RMcD-huis op een tijdelijke locatie gehuisvest wordt, onafhankelijk van de te kiezen locatie. Dit kan overwogen worden als de daarvoor benodigde tijdelijke huisvestingslasten in combinatie met een functionele afweging lager zijn dan de eventuele extra faseringskosten voor de bouw van het ontvangstgebouw.

Uitgangspunten raming

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende documenten:

- Massastudie, Arcadis, d.d. oktober 2021
- Investeringsraming, Royal HaskoningDHV, d.d. 8 september 2020
- Locatiestudie verplaatsing Ronald McDonald Huis Utrecht, UMC Utrecht, 18 juli 2018

Gebruikte uitgangspunten:

- Totaal benodigde m² bvo is circa 5.000 m²;
- 50 kamers plus gemeenschappelijke ruimtes en kantoorruimtes t.b.v. bepaling inrichtingskosten;
- Benodigde tuinoppervlak 1.000 m².

Kosten- en opbrengstenposten, die meegenomen zijn in de berekening:

- Verwervingskosten van de locatie** – grondprijs opgegeven door grondeigenaar.
- Bouwkosten van het nieuwe huis** – indicatieve bouwkosten gebaseerd op kengetallen zoals gebruikt op www.bouwkostenkompas.nl.
- Extra bouwkosten ten gevolge van de locatie** – indicatieve extra bouwkosten, waar mogelijk geëxtrapoleerd vanuit kengetallen www.bouwkostenkompas.nl.
- Bijkomende kosten** – indicatieve bijkomende kosten gebaseerd op kengetallen www.bouwkostenkompas.nl.
- Inrichtingskosten van het nieuwe huis** – indicatieve inrichtingskosten van hotelkamers gebaseerd op kengetallen www.bouwkostenkompas.nl.
- Tuininrichting** – indicatieve kosten voor tuininrichting/dakterrasinrichting op kengetallen Arcadis inclusief stelpost voor speelvoorzieningen.
- Parkeervoorziening** – kosten voor parkeerplaatsen op maaiveld als ze bij de locatie gerealiseerd worden en niet gebruik gemaakt kan worden van de parkeerplaatsen van het nieuwe entreegebouw. De kosten zijn gebaseerd op kengetallen van Arcadis.
- BTW**
- Kostenstijging** – De kosten zijn geraamd op prijspeil 2021. De bouw zal pas over een paar jaar plaatsvinden. Er zal in ieder geval elk jaar voor de jaarlijkse inflatie gecorrigeerd moeten worden. Echter stijgen de bouwkosten momenteel harder dan de inflatie.
- Inbreng bestaande huis** – De bestaande locatie heeft een waarde en is nog niet afgeschreven. Daarom zal UMC Utrecht deze moeten vergoeden. Een eerste ruwe inschatting van de raming is opgenomen als opbrengst. Het is wenselijk om op korte termijn een onteigeningswaardering te laten maken door een registertaxateur.
- Subsidies en bijdragen** – Vooralsnog geen bedragen opgenomen.

In de raming van Royal Haskoning DHV is alleen rekening gehouden met de posten b, d, e en i. De door hen aangegeven bouwkosten per m² komen ongeveer overeen met de door ons gehanteerde kengetallen. De bijkomende kosten lopen echter uiteen. Het verschil zit mogelijk in verschillen in de projectrealisatie. Daarnaast zijn de inrichtingskosten van het gehele gebouw lager geschat, waarschijnlijk omdat rekening is gehouden met een aandeel hergebruik van meubilair.

Voor dit memo zijn ramingen opgesteld op basis van kengetallen en beperkte gegevens over hoe het huis eruit gaat zien. Dit betekent dat er een grote onzekerheidsmarge is. Een marge van +/- 20% mag worden aangehouden.

Overzicht kostenverhogende elementen en risico's

Niet alle kosten kunnen op basis van de beperkt aanwezige gegevens geraamd worden. Wij benoemen deze als (eventuele) kostenverhogende elementen en risico's. Per locatie is een eerste inventarisatie gemaakt van deze belangrijkste eventuele kostenverhogende elementen; de hoogte is kwalitatief ingeschat en weergegeven op een 3 puntenschaal, waarbij:

€ = beperkt kostenverhogend (tot € 0,5 mln),

€€ = matig kostenverhogend (€ 0,5 tot € 1,5 mln) en

€€€ = sterk kostenverhogend (meer dan € 1,5 mln) ingeschat worden.

Tevens zijn per locatie de risico's weergegeven. Dit zijn aandachtspunten voor de planuitwerking.

Locatie Omschrijving

Locatie	Omschrijving	€€€	€€
A1	• Kostenverhogend: extra bouwhoogte/zwaardere constructie ontvangstgebouw	€€€	
	• Kostenverhogend: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMcD	€€	
	• Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten		
	• Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp		

Locatie Omschrijving

A2	<ul style="list-style-type: none"> • Risico: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMcD • Risico: extra kosten vanwege gefaseerde bouw ontvangstgebouw • Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp 	
A3	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: verdiept parkeren/extra bouwhoogte ontvangstgebouw • Kostenverhogend: complexiteit ontwerp in relatie tot de ontsluiting van het ontvangstgebouw • Risico: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMcD¹ • Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten • Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp 	€€€ €
A4	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: afwaarderen en aanpassen infrastructuur • Risico: tijdelijke huisvesting-/faseringskosten RMcD • Risico: langere voorbereidingstijd i.v.m. complexiteit ontwerp 	€€
D	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: groen en watercompensatie plus herstel groen- en watercompensatie PMC • Risico: complexe – langdurige planologische procedures tot RvS i.v.m. Werelderfgoed met mogelijk zonder bouwvergunning tot gevolg • Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten 	€€
E	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: groen- en watercompensatie • Kostenverhogend: ontsluiting van de locatie • Risico: complexe – langdurige planologische procedures tot RvS i.v.m. Werelderfgoed met mogelijk zonder bouwvergunning tot gevolg 	€ €€
G	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: groen- en watercompensatie • Kostenverhogend: ontsluiting van de locatie • Risico: bouwfysische maatregelen ten behoeve van een acceptabel binnenmilieu • Risico: complexe – langdurige planologische procedures tot RvS i.v.m. Werelderfgoed met mogelijk zonder bouwvergunning tot gevolg 	€ €€
H1	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: sloopkosten bestaande bebouwing • Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten • Risico: uitplaatsen bestaande functies (tijdelijk en/of permanent) • Risico: wijzigingen en vertraging in de vernieuwingsoperatie UMC-U • Risico: meerkosten vanwege minder efficiency in bedrijfsvoering (door ‘verstoring’ bestaande bedrijfsvoering vanwege hergroepering activiteiten) 	€
H2	<ul style="list-style-type: none"> • Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten • Risico: uitplaatsen bestaande functies (tijdelijk en/of permanent) • Risico: wijzigingen en vertraging in de vernieuwingsoperatie UMC-U • Risico: meerkosten vanwege minder efficiency in bedrijfsvoering (door ‘verstoring’ bestaande bedrijfsvoering vanwege hergroepering activiteiten) 	
P	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: Kostenverhogend: groen en watercompensatie plus herstel groen- en watercompensatie PMC • Kostenverhogend: ontsluiting van de locatie • Risico: bouwfysische maatregelen ten behoeve van een acceptabel binnenmilieu 	€€ €
Q	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenverhogend: locatie Q is in erfpacht uitgegeven. Dus locatie zal moeten worden verworven. Bedrag is afhankelijk van hoe groot de benodigde locatie voor RMcD-huis is. • Kostenverhogend: vervangende parkeerplaatsen voor huidige gebruikers • Risico: veiligheidsmaatregelen/verplaatsen functies utilitygebouw • Risico: bouwlogistiek/bouwplaats kosten 	€ €

¹ Mogelijk aan de orde tijdens het ‘optoppen’ van het bestaande RMcD-huis

Het merendeel van de kostenverhogende elementen wordt in dit stadium geduid als risico. Dat betekent dat in het vervolgtraject deze risico's meegenomen moeten worden en daar in de ontwerpfase oplossingen voor gevonden moeten worden om de risico's te beperken. Om de kostenverhogende elementen af te prijzen is meer informatie nodig die pas vergaard wordt in de ontwerpfase. Het kan namelijk ook zo zijn dat de elementen aan de ene kant kostenverhogend zijn maar aan de andere kant weer een besparing opleveren. Hierin zal tijdens de ontwerpfase een 'evenwicht' gevonden moeten worden wat betreft de minimale kosten.