



Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum
Binnengasthuisterrein UvA
**Exploitatiekostenvergelijk
nieuwbouw- en
herontwikkelingsvariant**

Brink Groep

brinkgroep.nl

Overgoo 5
Postbus 177
2260 AD Leidschendam
Telefoon (070) 301 53 01
Fax (070) 320 22 03

Science Park Eindhoven 5033
Postbus 2424
5600 CK Eindhoven
Telefoon (040) 267 67 67
Fax (040) 267 67 60

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

MANAGEMENTSAMENVATTING

Voor de bouw van de Universiteitsbibliotheek Binnengasthuisterrein (UB-BG) zullen volgens het plan van architectenbureau Cruz y Ortiz twee Rijksmonumenten geheel en gedeeltelijk dienen te worden gesloopt. Rechtbank Amsterdam heeft het besluit van het dagelijkse bestuur van het stadsdeel Centrum om tot verlening van de bouwvergunning over te gaan vernietigd, omdat de sloop van deze gebouwen volgens de Rechtbank niet berust op een deugdelijke motivering. De Universiteit van Amsterdam (UvA) heeft daarom besloten om het plan opnieuw te laten beoordelen.

Als onderdeel van deze beoordeling heeft de UvA Brink Groep gevraagd, om aanvullend op het rapport van de ir. R.A. Toornend, de exploitatiekosten behorend bij het nieuwbouwontwerp van Cruz y Ortiz Architectos en de exploitatiekosten van de herontwikkelingsvariant zoals deze is gegeven in het rapport van ir. R.A. Toornend, inzichtelijk te maken.

Als uitgangspunt is het ontwerp van Cruz y Ortiz Architectos gehanteerd zoals dit is ingediend voor de bouwvergunning op 27 juni 2008 en de herontwikkelingsvariant zoals deze door de heer ir. R.A. Toornend is beschreven in het *'Rapport inzake beoordeling Universiteitsbibliotheek en Binnengasthuisterrein te Amsterdam'* van 7 november 2011.

Uit de analyse van de benodigde oppervlakte blijkt dat de herontwikkelingsvariant circa 1.000 m² bruto vloeroppervlakte meer nodig heeft dan de nieuwbouwvariant om hetzelfde netto programma uit het geactualiseerde programma van eisen uit 2011 te kunnen huisvesten. Dit komt doordat de bestaande gebouwen een minder voordelige bruto-netto verhouding kennen, dan dat er in nieuwbouw gerealiseerd kan worden.

Om de varianten één op één te kunnen vergelijken heeft Brink Groep het parkeren uit de bouw- en investeringskosten van de nieuwbouw gehaald en bij beide varianten hetzelfde kwalitatieve niveau voor installaties, afwerking, vaste inrichting en terreininrichting gehanteerd. Daarnaast heeft Brink Groep geconstateerd dat er geen volledige gevel voor de bovengrondse nieuwbouw op het binnenterrein (boekentoren) is opgenomen. Brink Groep heeft dit in de bouw- en investeringskosten van de herontwikkelingsvariant gecorrigeerd. Voor beide varianten is prijspeil oplevering (1-1-2016) aangehouden.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

In onderstaande overzicht zijn voor de nieuwbouw- en voor de herontwikkelingsvariant de volledige bouw- en investeringskosten weergegeven, zodat beide varianten onderling vergelijkbaar zijn:

Overzicht investeringskosten prijspeil 1-1-2016	Nieuwbouwvariant		Herontwikkelingsvariant	
	€ totaal	€ / m2 bvo	€ totaal	€ / m2 bvo
Oppervlakte	16.700	m2 BVO	17.700	m2 BVO
Bouwkosten	€ 34.010.000	€ 2.037	€ 34.327.000	€ 1.939 *1
Prijsstijgingen tot einde bouw	€ 2.328.000	€ 139	€ 2.349.000	€ 133
Grondkosten	€ 100.000	€ 6	€ 100.000	€ 6
Inrichtingskosten	€ 1.306.000	€ 78	€ 1.306.000	€ 74
Bijkomende kosten	€ 1.330.000	€ 80	€ 1.330.000	€ 75
Advieskosten	€ 2.892.000	€ 173	€ 4.977.000	€ 281
Kosten opdrachtgever	€ 2.283.000	€ 137	€ 2.283.000	€ 129
Onvoorzien	€ 5.646.000	€ 338	€ 5.970.000	€ 337
Totale investeringskosten excl. btw	€ 49.895.000	€ 2.988	€ 52.642.000	€ 2.974
btw	€ 9.290.000	€ 556	€ 9.812.000	€ 554
Totale investeringskosten incl. btw	€ 59.185.000	€ 3.544	€ 62.454.000	€ 3.528
Gemaakte kosten nieuwbouwvariant	€ 4.200.000	€ 251	€ 4.200.000	€ 237
Totale investeringen incl. btw	€ 63.385.000	€ 3.796	€ 66.654.000	€ 3.766

De belangrijkste conclusies uit bovenstaande investeringskostenoverzicht zijn:

- Het verschil in de hoogte van de benodigde bouwkosten van de plannen, zoals ze nu zijn beschouwd, is relatief beperkt;
- Het verschil in de investeringskosten wordt in grote mate veroorzaakt door de hogere advieskosten van de herontwikkelingsvariant.

In de nieuwbouwvariant liggen de nog te maken advieskosten lager dan in de herontwikkelingsvariant. Dit omdat het ontwerp voor een deel al is uitgewerkt. Voor de herontwikkelingsvariant is nog geen ontwerp opgesteld en de advieskosten dienen opnieuw te worden gemaakt. Daarnaast is voor zowel de nieuwbouw- als de herontwikkelingsvariant een post van € 4.200.000,- opgenomen, die de UvA reeds voor de nieuwbouw heeft gemaakt. Deze zogenaamde 'historische kosten' dienen in beide varianten te worden meegenomen.

Op basis van het rapport van Toornend blijkt dat het programma gehuisvest kan worden in de bestaande bebouwing, gecombineerd met aanvullende nieuwbouw. Hierbij dient te worden opgemerkt dat toekomstige flexibiliteit in deze variant beperkt is. De herontwikkelingsvariant, zoals voorgesteld in het rapport van Toornend, is door de bestaande structuur 'dwingend' naar de functionele indelingsmogelijkheden voor de bibliotheek.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

De vergelijkbare bouw- en investeringskosten zijn de grondslag voor de kapitaalslasten. In onderstaande tabel zijn exploitatiekosten weergegeven zoals deze zijn bepaald voor de nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant:

Opbouw Exploitatiekosten Prijspeil 1-1-2016	Nieuwbouwvariant		Herontwikkelingsvariant		Verschil
	€ totaal	€ / m2 bvo	€ totaal	€ / m2 bvo	
Kapitaalslasten					
- Kapitaalslasten	€ 60.996.000	€ 3.652	€ 64.176.000	€ 3.663	€ 3.180.000
Subtotaal kapitaalslasten	€ 60.996.000	€ 3.652	€ 64.176.000	€ 3.663	€ 3.180.000 5%
Operationele kosten					
- Vaste kosten	€ 5.927.000	€ 355	€ 6.254.000	€ 357	€ 327.000
- Energiekosten	€ 16.129.000	€ 966	€ 21.294.000	€ 1.215	€ 5.165.000
- Onderhoudskosten	€ 17.058.000	€ 1.021	€ 20.464.000	€ 1.168	€ 3.406.000
- Schoonmaakkosten	€ 6.147.000	€ 368	€ 6.925.000	€ 395	€ 778.000
- Onvoorzien	€ 1.541.000	€ 92	€ 1.925.000	€ 110	€ 384.000
Subtotaal operationele kosten	€ 46.802.000	€ 2.803	€ 56.862.000	€ 3.245	€ 10.060.000 21%
Totale exploitatiekosten (ncw 1-1-2016)	€ 107.798.000	€ 6.455	€ 121.038.000	€ 6.908	€ 13.240.000
<i>Jaarlijkse exploitatiekosten</i>	€ 3.590.000	€ 215	€ 4.030.000	€ 230	12%

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat:

De exploitatiekosten van de herontwikkelingsvariant, afgezet in een netto contante waarde (5%, 30 jaar) circa 12% hoger liggen dan ingeval van nieuwbouw. Dit verschil wordt voor een beperkt deel veroorzaakt door de hogere kapitaalslasten als gevolg van hogere investeringen. De grote verschillen zijn gelegen in de structureel hogere schoonmaak, energie en onderhoudskosten.

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

INHOUDSOPGAVE

	MANAGEMENTSAMENVATTING	1
	INHOUDSOPGAVE	4
01	INLEIDING	1
01.01	Vraagstelling	2
01.02	Uitgangspunten	2
02	HET VERGELIJKBAAR MAKEN VAN VARIANTEN	3
02.01	Analyse functionaliteit / ruimtelijke programma	3
02.02	Bouw- en investeringskosten i.r.t. kwaliteits- en ambitieniveau	5
03	EXPLOITATIEKOSTENVERGELIJK	11
04	CONCLUSIE	13
05	BIJLAGEN	15
Bijlage 1	Bouw- en investeringskosten nieuwbouwvariant (exclusief parkeren) na correcties	16
Bijlage 2	Bouw- en investeringskosten herontwikkelingsvariant na correcties	17
Bijlage 3	Exploitatiekosten nieuwbouwvariant	18
Bijlage 4	Exploitatiekosten herontwikkelingsvariant	19

Datum	8 februari 2012
Project	Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft	Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

01 INLEIDING

Het huisvestingsbeleid van de UvA is gericht op clustering van verwante wetenschappelijke disciplines in vier open stadscampussen. Eén van deze campussen is de campus voor Geesteswetenschappen in Amsterdam Centrum. Een Universiteitsbibliotheek Binnengasthuisterrein (UB-BG) als hart van deze campus is altijd een integraal onderdeel geweest van het beleid van de UvA.

In 2002 heeft de UvA drie architecten opgedragen een ontwerpstudie uit te voeren, gebaseerd op een globaal programma van eisen. Cruz y Ortiz Architectos won de prijsvraag en kreeg de ontwerpdracht toegewezen.

Voor de bouw van de UB-BG zullen volgens het plan van architectenbureau Cruz y Ortiz twee Rijksmonumenten geheel en gedeeltelijk dienen te worden gesloopt. Het betreft de Tweede Chirurgische kliniek en een deel van het Zusterhuis. Voor deze sloop is een monumentenvergunning aangevraagd. Rechtbank Amsterdam heeft in haar uitspraak van 30 maart 2011 het besluit van het Dagelijkse Bestuur van het stadsdeel Centrum tot verlening van de monumentenvergunning voor deze gebouwen, vernietigd. Dit omdat de vergunningsaanvraag naar oordeel van de Rechtbank niet berustte op een deugdelijke motivering. Het stadsdeelbestuur gaat naar verwachting in het eerste kwartaal van 2012 een nieuw besluit nemen over de vergunningsaanvraag. De UvA heeft, ter voorbereiding op dit besluit, besloten om het plan door drie onafhankelijke deskundigen opnieuw te laten beoordelen.

Dit onderzoek heeft geleid tot het rapport '*Binnenstadcampus voor de geesteswetenschappen*' van de Universiteit van Amsterdam waarin de volgende onderzoeken zijn opgenomen:

- 'Digitalisering en de Universiteitsbibliotheek Geesteswetenschappen', onderzoek uitgevoerd door de UvA;
- Onderzoek naar alternatieve locaties voor UB-BG van prof. Ir. C.M. De Hoog van de TU Delft;
- Een advies van prof. drs. A.L.L.M. Asselbergs over de cultuurhistorische balans van de binnenstad bij de herontwikkeling van het monumentale Binnengasthuisterrein ten behoeve van de vestiging van de Faculteit van de Geesteswetenschappen en de UB-BG;
- 'Rapport inzake beoordelingen Universiteitsbibliotheek UvA en Binnengasthuisterrein te Amsterdam'; een onderzoeksrapport waarin ir. R.A. Toornend de constructieve, functionele en financiële mogelijkheden van de bestaande panden heeft beoordeeld.

In het rapport '*Beoordeling Universiteitsbibliotheek en Binnengasthuisterrein te Amsterdam*' van ir. R.A. Toornend wordt geconcludeerd dat het technisch en functioneel mogelijk is het programma van de Universiteitsbibliotheek in de bestaande panden onder te brengen indien deze uitgebreid wordt met aanvullende nieuwbouw op het binnenterrein.

Datum	8 februari 2012
Project	Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft	Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

01.01 Vraagstelling

Om de herontwikkelingsvariant uit het rapport van ir. R.A. Toornend goed te kunnen vergelijken met de nieuwbouwvariant conform het ontwerp van Cruz y Ortiz Architectos heeft de UvA de behoefte de exploitatieconsequenties van beide varianten te vergelijken. Hierbij dient tot een 'zuivere vergelijking' te worden gekomen.

01.02 Uitgangspunten

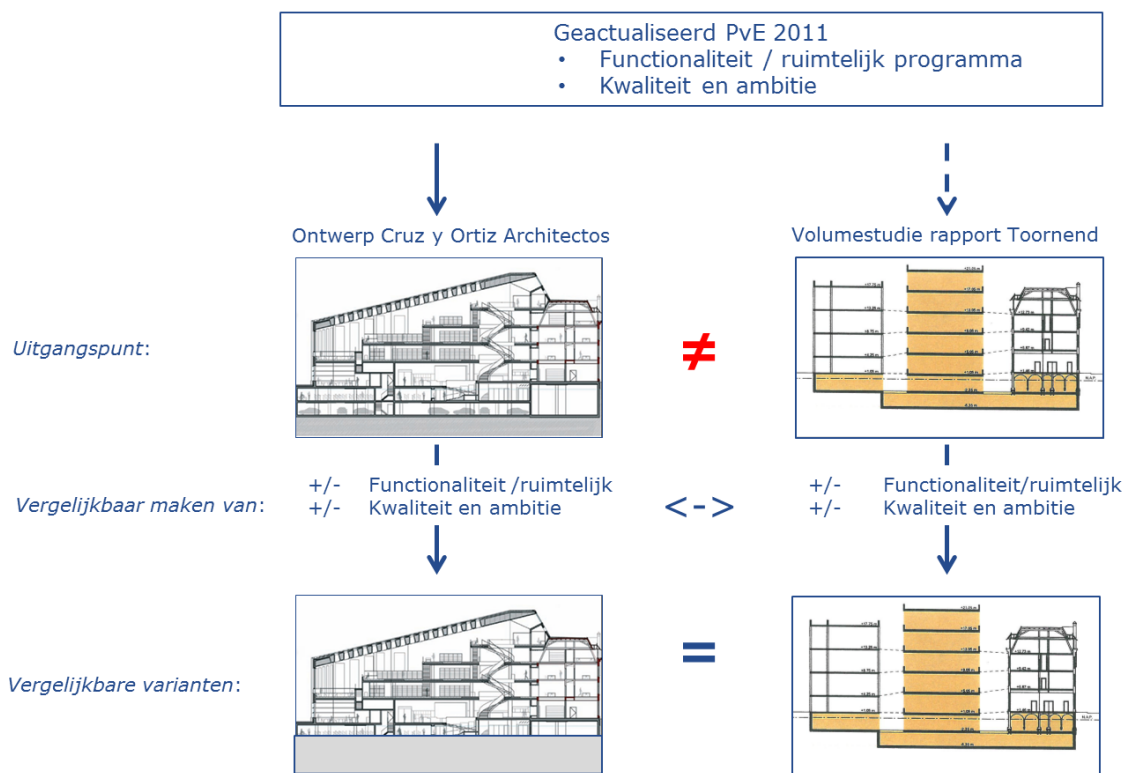
Voor het verrichten van bovenstaande werkzaamheden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Project omschrijving bouwvergunning Universiteitsbibliotheek BG-terrein van Cruz y Ortiz Architectos met datum 27 juni 2008;
- Adviesrapportage Binnenstadcampus voor de Geesteswetenschappen van de Universiteit van Amsterdam, waarin zijn opgenomen:
 - UvA Binnenstadcampus, samenvatting rapporten:
 - UvA: naar vier open stadscampussen(UvA)
 - Onderzoek naar alternatieve locaties voor UB-BG (prof. Ir. C.M. de Hoog, TU-Delft e.a.)
 - Digitalisering en de Universiteitsbibliotheek Geesteswetenschappen (UvA)
 - Rapport inzake beoordeling Universiteitsbibliotheek en Binnengasthuisterrein te Amsterdam (ir. R.A. Toornend)
 - Advies m.b.t. de herontwikkeling van het monumentale Binnengasthuisterrein ten behoeve van de vestiging van de Faculteit van Geesteswetenschappen en de UB-BG (prof. Drs. A.L.L.M. Asselbergs);
 - Bijlage 8 Budgetraming optie 1-Hergebruik beschikbare gebouwen (met beperkte nieuwbouw) van 18 oktober 2011
 - Bijlage 9 Bouwkostenraming optie 2-Nieuwbouw Universiteitsbibliotheek Amsterdam van Royal Haskoning van 5 oktober 2011
- Overzicht investeringskosten Universiteitsbibliotheek onderdeel Geesteswetenschappen van Royal Haskoning van 26 februari 2008;
- Vierkante meter analyse Gebouw BG 14 – vm Theaterschool(Crea 2) (*Chirurgische kliniek, gebouw N*) van de UvA van 2011;
- Vierkante meter analyse Gebouw BG 13a (*Zusterhuis, gebouw M*) van de UvA van 2011.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

02 HET VERGELIJKBAAR MAKEN VAN VARIANTEN

Teneinde de exploitatiekosten van de nieuwbouwvariant en de herontwikkelingsvariant op een 'eerlijke manier' met elkaar te vergelijken moeten voor beide varianten dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd. In onderstaand overzicht is dit schematisch weergegeven.



Om een goede vergelijking te maken zijn de varianten met betrekking tot hun functionaliteit / ruimtelijk programma en kwaliteits- en ambitieniveau vergelijkbaar gemaakt. Het vergelijkbaar maken van het kwaliteits- en ambitieniveau vertaalt zich in de bouw- en investeringskosten. In onderstaande paragrafen wordt daar kort op ingegaan.

02.01 Analyse functionaliteit / ruimtelijke programma

De oorspronkelijke nieuwbouwvariant voorziet ook in een ondergrondse parkeergarage. Zoals blijkt uit het rapport van Toornend is dit in de herontwikkelingsvariant niet mogelijk. Om tot een zuivere vergelijking te komen, wordt bij beide varianten het parkeren voor de bouw- en investeringskosten en de exploitatiekosten buiten beschouwing gelaten.

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Ruimtelijk programma nieuwbouwvariant

Uit de analyse van de benodigde oppervlakte (zie onderstaande tabel) kan worden afgeleid dat voor de nieuwbouw exclusief parkeren 16.669 m² bvo gerealiseerd dient te worden om het gevraagde programma voor de Universiteitsbibliotheek BG-terrein te kunnen inpassen.

Uit het 'Rapport inzake beoordeling Universiteitsbibliotheek UvA en Binnengasthuisterrein te Amsterdam' en de bijbehorende bijlagen blijkt dat de nieuwbouw inclusief parkeren van Cruz y Ortiz Architectos 19.785 m² bvo bevat. Dit komt nagenoeg overeen met de oppervlakte (19.816 m² bvo) in de projectbeschrijving bouwaanvraag van 27 juni 2008.

In bijlage 3 behorend bij het rapport van Toornend (blad 15) staat dat in het oorspronkelijke PvE van 12 december 2004 waarop het ontwerp van Cruz y Ortiz Architectos is gebaseerd, nog 2.544 m² nvo parkeren is opgenomen. De verhouding tussen deze 2.544 m² nvo en 3.116 m² bvo (het verschil tussen nieuwbouw met parkeren en nieuwbouw zonder parkeren) is volgens Brink Groep een juiste bruto/netto-verhouding voor parkeren.

De bouwkostenbegroting van IGG (zoals genoemd in het rapport van Toornend) met prijspeil 2005 (en de hierop gebaseerde geïndexeerde begrotingen in het rapport van Toornend) is gebaseerd op 19.785 m² bvo. Hierin zijn bouw- en investeringskosten voor het ondergronds parkeren opgenomen. De begroting voor de bouw- en investeringskosten waarin ook de kosten voor het realiseren van een ondergrondse parkeergarage zijn opgenomen, dient in die zin te worden gecorrigeerd.

Ruimtelijk programma herontwikkelingsvariant

Voor de herontwikkelingsvariant geldt het rapport van it. R.A. Toornend en de aangeleverde gegevens van de UvA betreffende Het Zusterhuis (BG 13a) en de Tweede Chirurgische Kliniek (BG 14) als uitgangspunt. Het geactualiseerde PvE uit 2011 vraagt om 11.688 m² nvo. Het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische kliniek bevatten samen 4.506 m² nvo (opgave UvA). Het bruto vloeroppervlak bedraagt voor het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische kliniek samen 7.421 m² bvo (Opgave UvA: Tabellen rapport van Toornend, pag. 12 en pag. 13).

Om de bibliotheek en het studiecentrum voor de faculteit Geesteswetenschappen te kunnen huisvesten, dient er bovenop de aanwezige oppervlakte nog 7.162 m² nvo (komt overeen met 10.232 m² bvo) te worden bijgebouwd.

In de berekeningen in het rapport van Toornend (bijlage 8) is voor de herontwikkelingsvariant in totaal uitgegaan van 17.522 m² bvo. Deze oppervlakte komt nagenoeg overeen met de door Brink Groep benodigd geachte oppervlakte (17.653 m² bvo) zoals deze in onderstaande analyse is uitgewerkt. Brink Groep ziet hierom geen reden om de oppervlakte, die ten grondslag ligt aan de investeringskostenraming van de herontwikkelingsvariant, aan te passen. Wel worden in paragraaf 02.02 de bouw- en investeringskosten nader geanalyseerd.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

In onderstaande tabel is de ruimtelijke analyse voor de nieuwbouwvariant en de herontwikkelingsvariant weergegeven:

Analyse benodigd oppervlakte		
<i>Op basis van geactualiseerd PvE 2011</i>		
Geactualiseerd PvE 2011		
- Open opstelling boeken	1.825 m2	
- Studiewerkplekken	2.439 m2	
- Onderwijsruimten	1.013 m2	
- Werkplekken medewerkers UB	1.823 m2	
- Geklimatiseerd magazijn Bijzonder collecties	2.044 m2	
- gesloten magazijn	974 m2	
- expeditie en in pandige laad-/losruimte	256 m2	
- fietsparkeren	1.294 m2	
Totaal benodigd netto vloer oppervlak	11.668 m2 NVO	
Bestaande bebouwing	<i>Nieuwbouwvariant</i>	<i>Herontwikkelingsvariant</i>
Zusterhuis (BG 13a)		
Netto vloeroppervlakte (NVO)	-	1.451 opgave UvA
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	-	2.481 opgave UvA
<i>Werkelijke verhouding BVO/NVO Zusterhuis</i>	-	1,71
Tweede Chirurgische kliniek (BG 14)		
Netto vloeroppervlakte (NVO)	-	3.055 opgave UvA
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	-	4.940 opgave UvA
<i>Werkelijke verhouding BVO/NVO Tweede Chirurgische kliniek</i>	-	1,62
Beschikbaar NVO in bestaande bebouwing	-	4.506
Beschikbaar BVO in bestaande bebouwing	-	7.421
Totaal te realiseren NVO in nieuwbouw	11.668 m2 NVO	7.162 m2 NVO
Gangbare verhouding BVO/NVO nieuwbouw		1,43
Totaal benodigd BVO in nieuwbouw	16.669 m2 BVO	10.232 m2 BVO
Totaal plan	<i>Nieuwbouwvariant</i>	<i>Herontwikkelingsvariant</i>
<i>Totaal benodigd netto vloer oppervlak</i>	<i>11.668 m2 NVO</i>	<i>11.668 m2 NVO</i>
<i>Totaal benodigd bruto vloeroppervlak</i>	<i>16.700 m2 BVO</i>	<i>17.700 m2 BVO</i>

Tabel analyse benodigde oppervlakte voor nieuwbouwvariant en herontwikkelingsvariant

Uit de analyse van de benodigde oppervlakte blijkt dat de herontwikkelingsvariant circa 1.000 m² bruto vloeroppervlak meer nodig heeft dan de nieuwbouwvariant om hetzelfde netto programma uit het geactualiseerde programma van eisen uit 2011 te kunnen huisvesten. Dit komt doordat de bestaande gebouwen (respectievelijk 1,71 en 1,62 voor het Zusterhuis en de Tweede Chirurgische Kliniek) een minder voordelige bruto/netto-verhouding bezitten, dan dat er voor de nieuwbouw (factor 1,43) is aangehouden.

02.02 **Bouw- en investeringskosten i.r.t. kwaliteits- en ambitieniveau**

In onderstaande paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op de bouw- en investeringskosten van de varianten.

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Bouwkosten nieuwbouwvariant

In 2005 heeft IGG een bouwkostenbegroting opgesteld voor de UB-BG conform het plan van Cruz y Ortiz Architectos. De totale bouwkosten zijn in 2005 door IGG op € 34.500.000,-- begroot. Dit betreft 19.785 m² bvo en dit zijn de bouwkosten inclusief parkeren.

In bijlage 9, behorend bij het rapport inzake beoordeling Universiteitsbibliotheek en Binnengasthuisterrein te Amsterdam, heeft Royal Haskoning de begroting van IGG (prijsspeil 2005) geactualiseerd (nog steeds op prijspeil 2005) en vervolgens geïndexeerd naar prijspeil augustus 2011. De totale bouwkosten bedragen volgens Royal Haskoning circa € 25.200.000,-- (prijsspeil 2005). Het verschil tussen de begroting van IGG en de geactualiseerde begroting van Royal Haskoning (beide prijspeil 2005) bedraagt circa € 9.300.000,--. In bijlage 9, behorend bij het rapport van Toornend, wordt dit inzichtelijk gemaakt door een reductie van de afwerking voor vloeren, wanden en plafonds, geen warmte-koude opslag in de bouwkosten en het uit de bouwkosten halen van een aanzienlijk deel van de vaste inrichting.

In de begrotingen met prijspeil 2005 zijn destijds geen kosten voor duurzaamheid meegenomen. De huidige duurzaamheidsambitie van de UvA betreft een energiebesparing van 25% ten opzichte van het standaard energiegebruik. Door een warmte-koudeopslag en energiezuinige verlichting is dit percentage haalbaar. De WKO is in het bedrag van € 9.300.000,-- opgenomen en de energiezuinige verlichting zou binnen het installatiebudget gerealiseerd moeten kunnen worden. Verder valt op dat Royal Haskoning een bijzonder lage post hanteert voor de indirecte bouwkosten/aannemersopslagen en dat de reservering voor nadere detaillering uit de bouwkostenbegroting is gehaald.

De € 25.200.000,-- zoals door Royal Haskoning is vastgesteld, betreft 19.785 m² bvo en is inclusief parkeren. Voor het één op één vergelijkbaar maken van de nieuwbouwvariant en de herontwikkelingsvariant dienen bovenstaande € 9.300.000,-- weer te worden opgenomen en dienen de bouwkosten voor de ondergrondse parkeergarage in mindering te worden gebracht.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de bouwkosten weergegeven:

Overzicht bouwkosten nieuwbouwvariant			
<i>Prijspeil 2005</i>		<i>Incl. parkeren</i>	<i>19.800 m2 bvo</i>
Bouwkosten IGG			
- Directe bouwkosten	€	29.065.000	
- Indirecte bouwkosten/opslagen	€	5.389.000	
Totale bouwkosten	€	34.454.000	
Bouwkosten Royal Haskoning			
- Directe bouwkosten	€	24.197.000	
- Indirecte bouwkosten/opslagen	€	1.000.000	
Totale bouwkosten	€	25.197.000	
<i>Prijspeil augustus 2011</i>		<i>Incl. parkeren</i>	<i>19.800 m2 bvo</i>
Bouwkosten Royal Haskoning			
- Directe bouwkosten	€	27.464.000	
- Indirecte bouwkosten/opslagen	€	1.000.000	
Totale bouwkosten	€	28.464.000	
Correcties Brink Groep			
- afwerking vloeren, wanden en plafonds	€	1.300.000	
- warmte-koudeopslag	€	500.000	
- vaste inrichting	€	2.300.000	
- Indirecte bouwkosten	€	5.400.000	
Totale bouwkosten na correcties	€	37.964.000	
<i>Prijspeil augustus 2011</i>			<i>3.100 m2 bvo</i>
Bouwkosten parkeren			
- Directe bouwkosten	€	3.344.000	
- Indirecte bouwkosten/opslagen	€	640.000	
Totale bouwkosten	€	3.980.000	
<i>Prijspeil augustus 2011</i>			<i>16.700 m2 bvo</i>
Bouwkosten bibliotheek exclusief parkeren			
- Directe bouwkosten	€	28.220.000	
- Indirecte bouwkosten/opslagen	€	5.760.000	
Totale bouwkosten	€	34.010.000	

Overzicht ontwikkeling bouwkosten nieuwbouwvariant

Een gedetailleerd overzicht van de bouwkosten voor de nieuwbouwvariant exclusief parkeren is bijgevoegd in bijlage 1.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Bouwkosten herontwikkelingsvariant

De bouwkosten van de herontwikkelingsvariant zijn gegeven in bijlage 8, behorend bij het rapport van Toornend.

In onderstaand overzicht zijn de totale bouwkosten weergegeven, zoals deze in bijlage 8, behorend bij het rapport van Toornend, zijn bepaald:

Overzicht bouwkosten herontwikkelingsvariant		
<i>Conform bijlage 9 van het rapport van de heer Toornend</i>		
<i>Prijspeil 1 oktober 2011</i>		
Bouwkosten		<i>17.500 m2 bvo</i>
- Nieuwbouw kelder	€ 8.297.000	
- Bestaande bouw	€ 9.201.000	
- Bovengrondse nieuwbouw	€ 6.109.000	
- Installaties	€ 8.105.000	
- Coördinatie hoofdaannemer	€ 300.000	
Totale bouwkosten	€ 32.012.000	

Overzicht bouwkosten herontwikkelingsvariant

Om volgens de expertise van Brink Groep tot een volledige vergelijking te komen, dienen de volgende punten in de beschouwing te worden meegenomen:

- Teruggerekend wordt de fundering voor de kelder voor € 590,-- m² bvo meegenomen. Deze kosten lijken aan de lage kant, omdat de kelder onder de bestaande monumentale panden wordt gerealiseerd. Brink Groep heeft uit de ontvangen documenten niet kunnen opmaken of hierbij rekening is gehouden met de constructieve maatregelen voor het opvangen van de bovenstaande bebouwing. Wij zien dit als een aanvullend risico op de hoogte van de investeringskosten;
- In de onderbouw van de bovengrondse nieuwbouw valt op dat amper geld is gereserveerd voor de gevel. De bovengrondse nieuwbouw komt op het binnenterrein en staat los van de bestaande bebouwing. Brink Groep schat in dat hier nog een aanvullende post van circa € 1.440.000,-- (€ 600,-- per m² geveloppervlakte) dient te worden meegenomen.

Om de varianten kwalitatief en functioneel vergelijkbaar te maken, is er voor gekozen om in de herontwikkelingsvariant de volgende posten op te hogen:

- De post vaste inrichting is in de herontwikkelingsraming lager dan de post vaste inrichting in de nieuwbouw. Voor dezelfde functionaliteit dient deze post te worden opgehoogd met circa € 410.000,--;
- Voor de terreininrichting is in de nieuwbouwvariant meer geld gereserveerd dan in de herontwikkelingsvariant. Brink Groep schat in dat circa € 150.000,-- extra meegenomen dient te worden voor de inrichting van het binnenterrein tussen de bestaande bebouwing en de bovengrondse nieuwbouw (een en ander vergelijkbaar met de kwaliteit van de nieuwbouw).

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

In het onderstaande overzicht zijn de vergelijkbare bouwkosten voor de herontwikkelingsvariant weergegeven:

Gecorrigeerde bouwkosten herontwikkelingsvariant		
<i>Prijspeil 1 oktober 2011</i>		
Bouwkosten		<i>17.500 m2 bvo</i>
- Totale bouwkosten conform bijlage 8	€ 32.012.000	
- Gevel bovengrondse nieuwbouw	€ 1.753.000	
- Vergelijkbaar maken post vaste inrichting	€ 412.000	
- Terreininrichting	€ 150.000	
Totale gecorrigeerde bouwkosten	€ 34.327.000	

Overzicht gecorrigeerde bouwkosten herontwikkelingsvariant

In het bovenstaande overzicht van de bouwkosten is rekening gehouden met de herontwikkeling van de bestaande gebouwen (en beperkte nieuwbouw) tot de UB-BG van de UvA. Bovenstaande bouwkosten zijn gebaseerd op het Programma van Eisen uit 2011, welke is geactualiseerd voor de nieuwbouwvariant.

Het gebouw is door de structuur, de bestaande netto/bruto-verhouding en aanwezige routing 'dwingend' naar de indelingsmogelijkheden voor de bibliotheek. Het constructieve draagvermogen van de bestaande vloeren is bijvoorbeeld niet voldoende om de boekenkasten te kunnen dragen. In de herontwikkelingsvariant van ir. R.A. Toornend is dit opgelost door de boeken(kasten) in een aparte nieuwbouw 'boekentoren' op het binnenterrein te situeren. De consequentie is dat de herontwikkelingsvariant minder vrij indeelbaar is en in de toekomst eventueel minder flexibel kan worden aangepast naar de wensen van de gebruiker. Ir. R.A. Toornend geeft hierover aan: *"Het is niet zinnig een tot in details gespecificeerd PvE op te stellen, want voor het beoordelen van bestaande bebouwing kan er een wisselwerking zijn tussen gebruikseisen en gebruiksmogelijkheden."*

In de nu bepaalde bouwkosten wordt geen rekening gehouden met het aanpassen van de functionele indelingsmogelijkheden, waardoor de gebruiker zich dient te schikken naar de mogelijkheden van de gebouwen.

Een gedetailleerd overzicht van de bouwkosten van de herontwikkelingsvariant is weergegeven in bijlage 2.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Investeringskosten nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Brink Groep heeft voor beide varianten de herziene bouwkostenopstellingen gebruikt om tot de juiste investeringskosten te komen. Een en ander conform de opbouw van het overzicht investeringskosten van Royal Haskoning van 26 februari 2008.

In het onderstaande overzicht zijn voor beide varianten de bouw- en investeringskosten weergegeven:

Overzicht investeringskosten <i>prijspeil 1-1-2016</i>	Nieuwbouwvariant		Herontwikkelingsvariant	
	€ totaal	€ / m2 bvo	€ totaal	€ / m2 bvo
Oppervlakte	16.700	m2 BVO	17.700	m2 BVO
Bouwkosten	€ 34.010.000	€ 2.037	€ 34.327.000	€ 1.939 ^{*1}
Prijsstijgingen tot einde bouw	€ 2.328.000	€ 139	€ 2.349.000	€ 133
Grondkosten	€ 100.000	€ 6	€ 100.000	€ 6
Inrichtingskosten	€ 1.306.000	€ 78	€ 1.306.000	€ 74
Bijkomende kosten	€ 1.330.000	€ 80	€ 1.330.000	€ 75
Advieskosten	€ 2.892.000	€ 173	€ 4.977.000	€ 281
Kosten opdrachtgever	€ 2.283.000	€ 137	€ 2.283.000	€ 129
Onvoorzien	€ 5.646.000	€ 338	€ 5.970.000	€ 337
Totale investeringskosten excl. btw	€ 49.895.000	€ 2.988	€ 52.642.000	€ 2.974
btw	€ 9.290.000	€ 556	€ 9.812.000	€ 554
Totale investeringskosten incl. btw	€ 59.185.000	€ 3.544	€ 62.454.000	€ 3.528
Gemaakte kosten nieuwbouwvariant	€ 4.200.000	€ 251	€ 4.200.000	€ 237
Totale investeringen incl. btw	€ 63.385.000	€ 3.796	€ 66.654.000	€ 3.766

*1 In de bouwkosten van de herontwikkelingsvariant is het aanvullende risico voor de lage kosten van de ondergrondse kelder onder de bestaande monumentale panden, niet kwantitatief meegenomen. Indien bij nader onderzoek blijkt dat niet voldoende budget is meegenomen om de bestaande gebouwen op te vangen, dan zullen de bouw- en investeringskosten van de herontwikkelingsvariant toenemen.

Het belangrijkste verschil in de investeringskosten wordt veroorzaakt door de advieskosten.

In de nieuwbouwvariant liggen de toekomstige advieskosten lager omdat het ontwerp al voor een groot deel is uitgewerkt. Brink Groep acht het echter wel waarschijnlijk dat een deel van de advieskosten, gemaakt voor de nieuwbouwvariant, vanaf nu nog een keer moet worden gemaakt om tot het uiteindelijke ontwerp en realisatie te komen. Dit als gevolg van de lange periode van stilleggen en de veranderde inzichten na 7 jaar. Voor de herontwikkelingsvariant is nog geen ontwerp opgesteld en dienen alle advieskosten nog te worden gemaakt. Zowel in de nieuwbouwvariant als de herontwikkelingsvariant is een post van € 4.200.000,-- plankosten meegenomen, die de UvA reeds voor de nieuwbouw heeft gemaakt. Immers ook ingeval gekozen wordt voor de herontwikkelingsvariant dienen deze 'historische kosten' te worden meegenomen in de vergelijking. Daarnaast ligt de inzet van architect en adviseurs anders bij een restauratie-/renovatieproject dan bij een nieuwbouwproject. Kenmerk van restauratie is dat wordt uitgegaan van de huidige monumentale bebouwing. De architect en installatieadviseurs dienen deze gebouwen eerst te onderzoeken en in kaart te brengen, waardoor een restauratietraject arbeidsintensiever is dan nieuwbouw. Daarnaast is meer toezicht tijdens de uitvoering noodzakelijk. Dit vraagt zwaardere inzet van de directievoerder.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Bovenstaande investeringskosten zijn de grondslag voor de kapitaallasten. Een gedetailleerd overzicht van de bouw- en investeringskosten voor de nieuwbouwvariant exclusief parkeren is bijgevoegd in bijlage 1. Een gedetailleerd overzicht van de bouw- en investeringskosten van de herontwikkelingsvariant is weergegeven in bijlage 2.

03 EXPLOITATIEKOSTENVERGELIJK

Zowel voor de nieuwbouwvariant als voor de herontwikkelingsvariant zijn de exploitatiekosten bepaald. De exploitatiekosten bestaan uit vaste kosten (kapitaalslasten en verzekeringen), energiekosten, kosten voor technisch- en schoonmaaktechnisch onderhoud. Tevens is voor beide varianten een post onvoorzien meegenomen.

In het onderstaande overzicht staan totale posten voor de exploitatiekosten voor de nieuwbouwvariant en de herontwikkelingsvariant weergegeven:

Exploitatiekosten Prijspeil 1-1-2016	Nieuwbouwvariant		Herontwikkelingsvariant	
	€ totaal	€ / m2 bvo	€ totaal	€ / m2 bvo
Vaste kosten	€ 66.923.000	€ 4.007	€ 70.430.000	€ 4.020
Energiekosten	€ 16.129.000	€ 966	€ 21.294.000	€ 1.215
Onderhoudskosten	€ 17.058.000	€ 1.021	€ 20.464.000	€ 1.168
Schoonmaakkosten	€ 6.147.000	€ 368	€ 6.925.000	€ 395
Onvoorzien	€ 1.541.000	€ 92	€ 1.925.000	€ 110
NCW 1-1-2016 incl. btw	€ 107.798.000	€ 6.455	€ 121.038.000	€ 6.908

Beschouwingsperiode

Brink Groep heeft voor de exploitatiekosten een beschouwingsperiode van 30 jaar aangehouden. Brink Groep acht de kans reëel dat na 30 jaar een mutatie aan de bibliotheek zal plaatsvinden, zodat een dusdanig verandering van functie optreedt, die momenteel niet is te overzien. Deze mutatiekosten zijn niet in de exploitatiekosten meegenomen.

Vaste kosten

Onder de vaste kosten worden de jaarlijks terugkomende kapitaalslasten, belastingen en verzekeringen gerekend.

Kapitaalslasten

De investeringskosten zijn de grondslag voor de kapitaalslasten. De kapitaalslasten bevatten de afschrijving en de rentelasten. Als afschrijvingsperiode van de investering is voor beide varianten 40 jaar meegenomen. De rentekosten van het resterende openstaande bedrag bedragen 5%. De vervangingsinvesteringen zijn bij de onderhoudskosten opgenomen.

Belastingen en verzekeringen

Belastingen en verzekeringen betreffen OZB, een inschatting voor de opstalverzekering, brand-/inboedelverzekering, glasverzekering en de WA verzekering. Deze zijn als percentage van de bouwkosten bepaald.

Datum	8 februari 2012
Project	Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft	Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Energiekosten

De energiekosten bestaan uit de kosten voor de levering en het gebruik van gas, elektriciteit en water. Voor de energiekosten is de functie van het gebouw met de daaraan gekoppelde openingstijden en de technische/materiële staat van het gebouw van belang.

De nieuwbouwvariant heeft lagere energielasten dan de herontwikkelingsvariant. Dit heeft te maken met de warmte-isolatie van het gebouw. Deze is in de nieuwbouw beter dan in de herontwikkelingsvariant. Hierdoor liggen de kosten voor het verwarmen in de herontwikkelingsvariant hoger. Ervan uitgaande dat het gebouw 15 uur per dag en 7 dagen in de week is geopend, telt dit verschil verhoudingsgewijs sterk door.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten voor de herontwikkelingsvariant zijn duidelijk hoger dan de onderhoudskosten voor de nieuwbouw. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de hogere onderhoudskosten van de schil (dakafwerking en gevel). De kosten voor het onderhouden van een monumentaal pand liggen in de regel een stuk hoger dan de onderhoudskosten van nieuwbouw.

De onderhoudskosten zijn bepaald aan de hand van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) waarin behalve het dagelijkse contractonderhoud ook de planmatige vervangingen zijn opgenomen.

Schoonmaakkosten

De dagelijkse interne schoonmaakkosten zijn voor beide varianten nagenoeg gelijk. De kosten voor het glaswassen van de gevelopeningen levert echter wel een verschil op. De nieuwbouwvariant kent minder vierkante meters gevel en gevelopeningen. Met betrekking tot de oppervlakte van de gevel en gevelopeningen van de nieuwbouwvariant is uitgegaan van de gegevens zoals aangereikt in de DO-begroting van IGG (prijspeil 2005). De oppervlakte van de herontwikkelingsvariant is bepaald aan de hand van de volumestudie in het rapport van Toornend. De totale gevel voor de herontwikkelingsvariant bestaat uit de geveloppervlakte aan de buitenzijde van het gebouw, de geveloppervlakte aan de binnentuin en de gevel van de nieuw te bouwen boekentoren. De buitenzijde van beide varianten kan met behulp van een hoogwerker worden schoongemaakt. De gevel van de herontwikkelingsvariant aan de binnenzijde en de gevel van de nieuw te bouwen boekentoren zijn daarentegen niet met een hoogwerker te bereiken en dienen met inzet van extra bemensing en steigers te worden gereinigd.

Onvoorzien

Bij beide varianten is uitgegaan van een post voor onvoorziene exploitatielasten ter grootte van 5% over bovenstaande kosten.

In bijlage 3 en in bijlage 4 zijn de exploitatiekosten van de nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant nader onderbouwd.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

04 CONCLUSIE

In onderstaande tabel zijn de investeringskosten en de exploitatielasten van beide varianten ter ondersteuning van de conclusies nogmaals weergegeven:

Resultaten (€): prijspeil 1-1-2016	Nieuwbouwvariant		Herontwikkelingsvariant		Verschil
	€ totaal	€ / m2 bvo	€ totaal	€ / m2 bvo	
Investeringskosten					
Bouwkosten	€ 28.236.000	€ 1.691	€ 27.892.000	€ 1.592	€ 344.000-
Opslagen	€ 5.773.000	€ 346	€ 6.434.000	€ 367	€ 661.000
Bouwkosten incl.opslagen	€ 34.009.000	€ 2.036	€ 34.326.000	€ 1.959	€ 317.000
Prijsstijgingen	€ 2.328.000	€ 139	€ 2.349.000	€ 134	€ 21.000
Bijkomende kosten	€ 1.330.000	€ 80	€ 1.330.000	€ 76	€ -
Inrichtingskosten	€ 1.306.000	€ 78	€ 1.306.000	€ 75	€ -
Advieskosten	€ 2.892.000	€ 173	€ 4.977.000	€ 284	€ 2.085.000
Kosten opdrachtgever	€ 2.283.000	€ 137	€ 2.283.000	€ 130	€ -
Onvoorzien kosten	€ 5.646.000	€ 338	€ 5.970.000	€ 341	€ 324.000
Bijkomende kosten	€ 15.785.000	€ 945	€ 18.215.000	€ 1.040	€ 2.430.000
Grondkosten	€ 100.000	€ 6	€ 100.000	€ 6	€ -
Gemaakte kosten nieuwbouwvariant	€ 4.200.000	€ 251	€ 4.200.000	€ 240	€ -
<i>Investeringskosten excl. btw</i>	<i>€ 49.894.000</i>	<i>€ 2.988</i>	<i>€ 56.841.000</i>	<i>€ 3.244</i>	<i>€ 6.947.000</i>
Investeringskosten incl. btw	€ 63.385.000	€ 3.796	€ 66.654.000	€ 3.804	€ 3.269.000
Exploitatiekosten	Nieuwbouwvariant	Herontwikkelingsvariant			
Vaste lasten	€ 66.923.000	€ 4.007	€ 70.430.000	€ 4.020	€ 3.507.000
Energiekosten	€ 16.129.000	€ 966	€ 21.294.000	€ 1.215	€ 5.165.000
Onderhoudskosten	€ 17.058.000	€ 1.021	€ 20.464.000	€ 1.168	€ 3.406.000
Schoonmaakkosten	€ 6.147.000	€ 368	€ 6.925.000	€ 395	€ 778.000
Onvoorzien	€ 1.541.000	€ 92	€ 1.925.000	€ 110	€ 384.000
NCW 1-1-2016 incl. btw	€ 107.798.000	€ 6.455	€ 121.038.000	€ 6.908	€ 13.240.000 12%

De belangrijkste conclusies zijn:

- Dat de exploitatiekosten van de herontwikkelingsvariant, afgezet in een netto contante waarde (5%, 30 jaar) circa € 13.240.000,-- (12%) hoger liggen dan ingeval van nieuwbouw;
- Dit verschil wordt voor een beperkt deel veroorzaakt door de hogere kapitaalslasten als gevolg van hogere investeringen;
- De grote verschillen zijn gelegen in de structureel hogere schoonmaak-, energie- en onderhoudskosten;
- Dat de nieuwbouwvariant per jaar € 440.000,-- (prijspeil 1-1-2016) lagere exploitatiekosten heeft.

Datum 8 februari 2012
 Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
 Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Als we de exploitatiekosten splitsen in kapitaalslasten en operationele kosten, dan ziet het overzicht er als volgt uit:

Opbouw Exploitatiekosten Prijsspeel 1-1-2016	Nieuwbouwvariant		Herontwikkelingsvariant		Verschil
	€ totaal	€ / m2 bvo	€ totaal	€ / m2 bvo	
Kapitaalslasten					
- Kapitaalslasten	€ 60.996.000	€ 3.652	€ 64.176.000	€ 3.663	€ 3.180.000
Subtotaal kapitaalslasten	€ 60.996.000	€ 3.652	€ 64.176.000	€ 3.663	€ 3.180.000 5%
Operationele kosten					
- Vaste kosten	€ 5.927.000	€ 355	€ 6.254.000	€ 357	€ 327.000
- Energiekosten	€ 16.129.000	€ 966	€ 21.294.000	€ 1.215	€ 5.165.000
- Onderhoudskosten	€ 17.058.000	€ 1.021	€ 20.464.000	€ 1.168	€ 3.406.000
- Schoonmaakkosten	€ 6.147.000	€ 368	€ 6.925.000	€ 395	€ 778.000
- Onvoorzien	€ 1.541.000	€ 92	€ 1.925.000	€ 110	€ 384.000
Subtotaal operationele kosten	€ 46.802.000	€ 2.803	€ 56.862.000	€ 3.245	€ 10.060.000 21%
Totale exploitatiekosten (ncw 1-1-2016)	€ 107.798.000	€ 6.455	€ 121.038.000	€ 6.908	€ 13.240.000
<i>Jaarlijkse exploitatiekosten</i>	€ 3.590.000	€ 215	€ 4.030.000	€ 230	€ 440.000 12%

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat:

- de kapitaalslasten onderling circa 5% verschillen;
- de operationele kosten van de nieuwbouw circa 21% lager zijn dan de operationele kosten van de herontwikkelingsvariant.

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

05

BIJLAGEN

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Bijlage 1

**Bouw- en investeringskosten nieuwbouwvariant (exclusief parkeren)
na correcties**

Bijlage 1 is verwijderd in verband met de aanbestedingspositie van de UvA.

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Bijlage 2

Bouw- en investeringskosten herontwikkelingsvariant na correcties

Bijlage 2 is verwijderd in verband met de aanbestedingspositie van de UvA.

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Bijlage 3 Exploitatiekosten nieuwbouwvariant

Bijlage 3 is verwijderd in verband met de aanbestedingspositie van de UvA.

Datum 8 februari 2012
Project Universiteitsbibliotheek/Studiecentrum Binnengasthuisterrein UvA
Betreft Exploitatiekostenvergelijk nieuwbouw- en herontwikkelingsvariant

Bijlage 4

Exploitatiekosten herontwikkelingsvariant

Bijlage 4 is verwijderd in verband met de aanbestedingspositie van de UvA.