

FIER!

Raad van Bestuur
Mevr. Linda Terpstra
Postbus 1087
8900 CB Leeuwarden

Bolsward, 28 augustus 2023

Betreft: Functiewijzigingen pand Natalstraat Leeuwarden i.v.m. de SPUK subsidie

Geachte mevrouw Terpstra,

FIER! biedt in de Noordelijke regio Assen, Groningen, Leeuwarden intensieve opvang aan minderjarigen die te maken hebben gehad met geweld in afhankelijkheidsrelaties. Deze zorg verloopt middels de 'drie milieuvoorziening'. Kenmerk van deze drie milieus voorziening is dat er sprake is van integrale afstemming en behandeling op verblijf, scholing/werk en vrijetijdsbesteding, waarbij de jeugdigen vanwege hun problematiek een samenhangende behandeling krijgen.

De locatie 'Natalstraat Leeuwarden' is aangewezen als locatie voor deze intensieve opvang. U heeft een notitie 'Toekomstplan 2030 – Open 3 Milieu voorziening' opgesteld, waarin u uw visie geeft om tot een betere zorgverlening voor de Noordelijke regio's te komen. Een kindvriendelijk en warm leefklimaat ligt aan de basis van alle jeugdhulp in 3 milieu voorzieningen. In uw visie geeft u aan dat het nodig is om onderscheid te maken in *kleinschalige woonsettings* en *kleinschalige behandelsettings*. Hiervoor is het nodig dat de Natalstraat Leeuwarden een andere functie- indeling gaat krijgen en ook qua brandveiligheid hierop wordt aangepast.

U heeft ons gevraagd te komen met een inventarisatie van de werkzaamheden en een opgave van de kosten om tot deze functiewijziging te komen. Dit in het kader van de Specifieke Uitkering (SPUK)- middelen Vastgoedtransitie residentiele voorzieningen.

Dit betreft de volgende werkzaamheden:

1. De algemene keuken- en douchevoorzieningen op de eerste verdieping slopen en de verdieping indelen met eigen appartementen met eigen keuken- en douchevoorzieningen;
2. De brandveiligheidsvoorzieningen aanpassen ten behoeve van de nieuwe indeling en functie;
3. Een deel van de kelderruimte geschikt maken als behandel- en overlegruimte.

A. Prijzen adviseurs, exclusief BTW:

- | | | |
|--|---|-----------|
| 1. Ontwerpkosten inmeten van het bestaande gebouw en uitwerken van de nieuwe indeling van de kelderruimte en de eerste verdieping. Inclusief het tekenwerk voor de nieuwe plattegronden en gevels, het opstellen van het Definitief Ontwerp, het uitwerken naar een Uitvoeringsgereed Ontwerp en het aanvragen van de omgevingsvergunning, door KAW architecten uit Groningen. | € | 35.500,00 |
| 2. Stelpost flora- en fauna onderzoek en constructieve werkzaamheden. | € | 1.650,00 |
| 3. Opstellen BENG berekening en TOjuli berekening t.b.v. van de functiewijziging en het opstellen van een brandveiligheidsadvies, door Noorman Bouw- en milieuvadvis uit Groningen. | € | 1.850,00 |

TOTAAL ADVISEURS, EXCL. BTW € 39.000,00

■ Vestiging Bolsward
De Marne 120
Postbus 120
8700 AC Bolsward
Tel. 0515 - 33 40 00
Fax 0515 - 33 40 40

□ Vestiging Dokkum
Bocksmeulen 23
Postbus 200
9100 AE Dokkum
Tel. 0519 - 22 99 99
Fax 0519 - 22 99 90

E-mail info@bgdd.nl
Internet www.bgdd.nl
BTW 8038.91.854.801
K.v.K. Leeuwarden 01070493
Rabobank 3406.02.058

B. Kostenraming bouwkundige- en installatietechnische werkzaamheden, exclusief BTW:

1. Aanpassen eerste verdieping tot 9 appartementen en spreek/woonkamer volgens bijgevoegde schetsen, inclusief:

- Slopen bestaande vloerbedekking op de eerste verdieping (behalve in de gang en de huiskamer) en plaatsen nieuwe vloerbedekking;
- Slopen bestaande wanden op de eerste verdieping en herplaatsen volgens de nieuwe indeling;
- Slopen bestaand systeemplafond en plaatsen nieuw systeemplafond eerste verdieping;
- Aanpassen buitenkozijnen eerste verdieping in kunststof kozijnen met een frans balkon ten behoeve van de nieuwe appartementen;
- Leveren en plaatsen nieuwe keukens met voorzieningen;
- Leveren en plaatsen sanitair en tegelwerk voor de negen badkamers;
- *Installatiewerk:* Aanpassen CV installatie en capaciteit boiler voor verwarming en opvang warmwater;
- *Installatiewerk:* Vervangen en aanpassen ventilatiekanalen;
- *Installatiewerk:* Installatiewerkzaamheden realisatie 9 appartementen, waaronder verlichting en elektra.

Prijs exclusief BTW, zie bijlage 1 voor de open begroting.

€ 856.280,00

2. Een deel van de kelder geschikt maken voor behandel- en overlegruimte.

De wanden en het elektra zijn er al, de ruimte is echter niet geschikt i.v.m. vochtproblemen in de kelder.

- Drainage aanleggen om de behandelruimte vochtvrij te maken;
- Het aanbrengen van een geïsoleerde toegangsdeur;
- Het leveren en aanbrengen van geïsoleerd buitenkozijn;
- Het verwijderen van koudebruggen en opnieuw aanbrengen van een vochtkerende isolerende laag bij het kelderdak en de buitenmuur;
- Het opnieuw aanbrengen van scan- en sauswerk in de ruimte.

Prijs exclusief BTW, zie bijlage 2 voor de open begroting.

€ 47.360,00

3. Naar aanleiding van de functiewijzigingen de Natalstraat brandveilig maken.

Het aanpassen van de brandwerende voorzieningen betreft in hoofdzaak:

- Appartement scheidingen 30 min brandwerend maken (WDBDO);
- De meterkasten 30 min brandwerend maken en de leiding- en kabeldoorvoeren brandwerend afwerken;
- De toegangsdeuren van de appartementen en de dubbele deuren in de gangen vervangen door 30 min brandwerende deuren met vrijloopdranger;
- De traphal puien voorzien van 30 min. brandwerend glas;
- Stalen balk in lengte richting gang 30 min. brandwerend bekleden;
- Stalen kolom van hoofdraagconstructie brandwerend bekleden;
- In kelder beide traphallen 60 min brandwerend maken d.m.v. aanpassen van kozijnen, nieuwe deuren en nieuw glas;
- Herstel systeemplafonds daar waar de brandscheidingen zitten;
- Behang en schilderwerk wanden en aftimmeringen;
- *Installatiewerk:* elektrische voorzieningen deurdrangers 10 appartementen t.b.v. brandveiligheid

Prijs exclusief BTW, zie bijlage 3 voor de open begroting.

€ 287.360,00

TOTAAL BOUWKUNDIGE- EN INSTALLATIE WERKZAAMHEDEN, EXCL. BTW € 1.191.000,00



TOTAAL KOSTENRAMING:

A. Totaal kosten adviseurs architect, flora- en fauna en BENG berekening	€	39.000,00
B. Totaal werkzaamheden kelder, 1 ^e verdieping en brandveiligheid	€	1.191.000,00
TOTAAL KOSTENRAMING, EXCL. BTW		€ 1.230.000,00
BTW 21%		€ 258.300,00
TOTAAL INCLUSIEF BTW		€ 1.488.300,00
C. Totaal legeskosten (vrijgesteld van BTW)	€	45.000,00
TOTAAL INCLUSIEF BTW EN LEGES		€ 1.533.300,00

Zegge: één miljoen vijfhonderd drieëndertigduizend driehonderd euro inclusief BTW.

Werkwijze:

Zodra de subsidie is toegekend, werken we gezamenlijk in bouwteam de stukken verder uit tot een 'Definitief Ontwerp'. Aan de hand van het 'Definitief Ontwerp' actualiseren we de begroting. Na goedkeuring van de begroting dienen wij de omgevingsvergunning in. Het 'Definitief Ontwerp' en de begroting zijn de basis voor het UAV-GC contract. Na de contractondertekening stellen wij het Uitvoeringsgereed Ontwerp op en realiseren wij het totale werk. We gaan uit van één totale uitvoering van de werkzaamheden.

NIET in de totaalprijs opgenomen werkzaamheden:

- Maatregelen om het gebouw te verduurzamen, zoals het isoleren van het pand en/of een luchtwarmtepompsysteem;
- Aanpassen energielabel na realisatie;
- Asbestonderzoek en eventuele asbestsanering;
- Aanpassen / verzwaren NUTS aansluitingen;
- Inrichting van de ruimtes.

Graag lichten wij deze prijsaanbieding toe en kunnen dan in goed overleg eventuele alternatieven met u bespreken om tot uitvoering van dit project te komen. Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Bouwgroep Dijkstra Draisma



Dirk Jan de Rouwe

Telefoon : 06-25202192

E-mail : d.j.derouwe@bgdd.nl

Bijlagen:

Bijlage 1 – Open begroting FIER Natalstraat, verbouw 1^e verdieping, 28-08-2023

Bijlage 2 – Open begroting FIER Natalstraat, verbouw kelder t.b.v. behandelruimte, 28-08-2023

Bijlage 3 – Open begroting FIER Natalstraat, brandwerende voorzieningen, 28-08-2023

