

VEILIGHEIDSCENTRUM HEERLEN-NOORD

huisvestingsstudie

GEMEENTE HEERLEN

Heerlen

OPGESTELD DOOR EXAEDES BOUWREALISTEN



CONTACTPERSOON
E-MAIL
DATUM

Mischa de Rooij / Xaviera Burón Klose
mderooij@exaedes.nl / xburonklose@exaedes.nl
09.12.2022

VERSIEBEHEER

DATUM	NUMMER	OPMERKING
27-10-2022	0.1	Concept rapportage
04-11-2022	0.2	Verwerken aanvullende informatie
11-11-2022	0.3	Verwerken opmerkingen
18-11-2022	0.4	Verwerken opmerkingen / toevoegen aankoopwaarde
25-11-2022	1.0	Definitieve versie
	1.1	Definitieve versie
09-12-2022	1.2	Aanpassing investeringskosten en kapitaallasten

INHOUD

1	MANAGEMENTSAMENVATTING.....	4
2	INLEIDING.....	5
3	BOUWTECHNISCHE STAAT VAN HET GEBOUW	6
4	AANPASSINGEN T.B.V. ENERGIELABEL.....	7
4.1	ACHTERGROND	7
4.1.1	THEORIE V.S. PRAKTIJK	7
4.2	NAAR ENERGIELABEL C (WETTELIJKE EIS PER 01.01.2023)	7
4.3	NAAR ENERGIELABEL A (WETTELIJKE EIS PER 01.01.2030)	8
5	HUISVESTINGSSCENARIO'S OP BASIS VAN EISEN GEBRUIKERS	9
5.1	PROGRAMMA	9
5.1.1	RUIMTELIJK / FUNCTIONEEL PROGRAMMA	9
5.1.1.1	ALGEMEEN.....	9
5.1.1.2	GEBRUIKERSSPECIEK	10
5.1.2	RUIMTETABEL	11
5.2	TECHNISCH PROGRAMMA	12
5.2.1	VERLICHTING.....	12
5.2.2	VERWARMING	12
5.2.3	VENTILATIE.....	12
5.3	VLEKKENPLAN.....	13
6	INVESTERINGSKOSTEN	14
6.1	KOSTEN PER ONDERDEEL.....	14
6.1.1	OVERZICHT INVESTERINGSKOSTEN	15
6.2	EVENTUELE SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN.....	16
6.3	KAPITAALLASTEN.....	17
6.4	PLANNING	17
6.4.1	PLANNING ENERGIELABEL A ZONDER SUBSIDIE	17
6.4.2	PLANNING ENERGIELABEL A MET SUBSIDIE	17
7	RISICO'S	18
7.1	RISICO-INVENTARISATIE	18
7.2	HET DIDAM ARREST.....	18
7.2.1	JURIDISCHE ACHTERGROND	18
7.2.2	SITUATIE AANKOOP VOORMALIGE POLITIEBUREAU	18
7.3	BESTEMMINGSPLANTOETS	19
7.4	INVESTERINGSKOSTEN	20
8	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	21
8.1	CONCLUSIE	21
8.2	AANBEVELINGEN	22
	BIJLAGE 1: BOUWTECHNISCHE OPNAME	23
	BIJLAGE 2: SPECIFICATIE INVESTERINGSKOSTEN	24

1 MANAGEMENTSAMENVATTING

De gemeente Heerlen is voornemens om het voormalige politiebureau aan de Kouvenderstraat 124 in Hoensbroek aan te kopen. Het doel is om in dit gebouw het Veiligheidscentrum Heerlen-Noord te realiseren. De gebruikers die in eerste instantie in dit gebouw worden ondergebracht zijn:

- Zorg- en veiligheidshuis Parkstad;
- Politiepost Hoensbroek;
- OM / Rechtbank / Juridisch loket;
- Gemeente Heerlen en haar (netwerk)partners.

Het gebouw voldoet aan de benodigde ruimtebehoefte en is met minimale ingrepen functioneel (verbouwingskosten) inzetbaar. Technisch kent het gebouw enkele beperkingen respectievelijk aandachtspunten:

- Achterstallig onderhoud (instandhoudingskosten)
- Energielabel G (verduurzamingskosten)

Naast bovengenoemde ingrepen dient rekening gehouden te worden met de vaste en losse inrichting (inrichtingskosten).

De financiële consequenties van de aankoop en bovengenoemde ingrepen zijn onderstaand weergegeven:

Samenvatting Investeringskosten	Kosten prijsspeil 01.10.2022 & Indexering tot oktober 2023
Subtotaal Aankoopkosten	€ 762.047,40
Subtotaal Instandhoudingskosten	€ 195.768,34
Subtotaal Verduurzamingskosten (Energielabel C)	€ 343.990,30
Subtotaal Verbouwingskosten	€ 438.176,56
Subtotaal Inrichtingskosten	€ 143.183,35
Totale investeringskosten excl. BTW	€ 1.883.165,95
BTW 21%	€ 395.464,85
Overdrachtsbelasting 8% op aankoopsom	€ 60.000,00
Totale investeringskosten incl. BTW	€ 2.338.630,80

Aanbevolen wordt om direct additionele (technische) maatregelen te treffen zodat het gebouw van Energielabel G naar Energielabel A gaat. Hiermee is het gebouw klaar voor de situatie per 01.01.2030 en geven we invulling aan de maatschappelijke voorbeeld functie. Hiertoe is een extra investering van € 150.000,97 (incl. BTW) benodigd.

Er zijn mogelijkheden om gebruik te maken van de nieuwe Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Deze regeling komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen. Het totale budget voor DUMAVA in 2022 en 2023 is € 150 miljoen (1e tranche). In 2024 zal de regeling opnieuw open gaan (2e tranche) en wordt er een nieuw budget beschikbaar gesteld. Met betrekking tot voorliggende opgave een deel van de investeringskosten (€ 357.223,35 excl. BTW) in aanmerking voor subsidie. Maximaal 30% van dit bedrag is subsidiabel hetgeen concreet betekent dat een subsidieaanvraag kan resulteren in een maximaal subsidiebedrag € 107.533,67 (excl. BTW). Afgaande op het succes van de 1e tranche (overtakend met ca. 100mio) is niet gegarandeerd dat de subsidie wordt toegewezen (op is op-principe). Er dient dus rekening gehouden wordt de kans dat de subsidie niet wordt binnengehaald.

Indien we gebruik willen maken van deze regeling betekent dit dat hier in de planning rekening mee gehouden moet worden (ca. 3 tot 6 maanden uitloop). Zonder gebruik te maken van de regeling kan het Veiligheidscentrum Heerlen-Noord eind 2^e kwartaal 2024 volledig in gebruik genomen worden.

2 INLEIDING

De gemeente Heerlen is voornemens om het voormalige politiebureau aan de Kouvenderstraat in Hoensbroek aan te kopen. Het doel is om in dit gebouw het Veiligheidscentrum Heerlen-Noord te realiseren. In het Veiligheidscentrum werken justitie, zorg en bestuur samen bij de aanpak van complexe problematiek rond veiligheid gerelateerde thema's als overlast, huiselijk geweld en criminaliteit. Door de decentralisaties in het sociaal domein is het mogelijk meer samenhang tussen de ketens te organiseren en de gezamenlijke activiteiten beter aan te laten sluiten op de lokale behoefte. De gebruikers die in eerste instantie in dit gebouw worden ondergebracht zijn:

- Zorg- en veiligheidshuis Parkstad;
- Politiepost Hoensbroek;
- OM / Rechtbank / Juridisch loket;
- Gemeente Heerlen en haar (netwerk)partners.

Het college van B&W wil in december 2022 een besluit nemen over het, al dan niet, aankopen van het gebouw en de transformatie naar het Veiligheidscentrum Heerlen-Noord. Onderhavige studie geeft inzicht in de volgende aspecten daarvoor:

- bouwtechnische staat van het gebouw (*hoofdstuk 3*);
- benodigde aanpassingen t.b.v. het behalen van het wettelijk verplichte energielabel (*hoofdstuk 4*);
- huisvestingsscenario's op basis van eisen gebruikers (*hoofdstuk 5*);
- kostenindicatie incl. variant energielabel C en A (*hoofdstuk 6*).
- risico inventarisatie, incl. het Didam arrest (*hoofdstuk 7*);
- conclusies en aanbevelingen (*hoofdstuk 8*).

3 BOUWTECHNISCHE STAAT VAN HET GEBOUW

De bouwtechnische staat van het gebouw kan over het algemeen als 'redelijk goed' bestempeld worden. Er zijn enkele onderdelen die direct en op termijn investeringen benodigd. Onderstaande tabel geeft een samenvatting van het bouwtechnische onderzoek weer, conform de NEN 2767. Het gehele rapport is bijgevoegd als Bijlage 1: bouwtechnische opname.

NL-Sfb code		Conditie					
19	Onderbouw algemeen						
	Kelderwanden	1	2	3	4	5	6
	Keldervloeren	1	2	3	4	5	6
21	Buitenwanden						
	Buitengevels algemeen	1	2	3	4	5	6
	Betonnen muurafdekkers	1	2	3	4	5	6
	Betonnen spekband (aanbouw bouw)	1	2	3	4	5	6
	Betonnen spekband (originele bouw)	1	2	3	4	5	6
	Voegwerk	1	2	3	4	5	6
	Kitnaden	1	2	3	4	5	6
27	Daken						
	Stalen daken	1	2	3	4	5	6
31	Wandopeningen , buiten						
	Houten buitenkozijnen	1	2	3	4	5	6
	Aluminium buitenkozijnen	1	2	3	4	5	6
	Aluminium lamellen	1	2	3	4	5	6
32	Wandopeningen , binnen						
	Houten binnenkozijnen	1	2	3	4	5	6
42	Binnenwandafwerkingen						
	Wandtegels	1	2	3	4	5	6
47	Dakafwerkingen						
	Bitumen dakbedekking (originele bouw)	1	2	3	4	5	6
	Bitumen dakbedekking (aanbouw)	1	2	3	4	5	6
	Bitumen dakbedekking (sheddaken)	1	2	3	4	5	6
50	Mechanische installatie conform rapportage Homij, d.d. 20-08-18						
70	Elektrische installatie conform rapportage Unica, d.d. 10-12-20						

4 AANPASSINGEN T.B.V. ENERGIELABEL

4.1 ACHTERGROND

"Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Dit betekent een primair fossiel energiegebruik van maximaal 225 kWh per m² per jaar. Voldoet het gebouw dan niet aan de eisen, dan mag u het per 1 januari 2023 niet meer als kantoor gebruiken. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012." (RVO, 2022)¹.

Het voormalige politiebureau heeft op dit moment het energielabel G. Er is in oktober 2020 een advies opgesteld door PVM Advies & Management waarin de mogelijke wijze van verbetering van het label naar zowel C als A is benoemd. Deze maatregelen zijn door de politie niet uitgevoerd, waarschijnlijk omdat de wetgeving aangeeft dat wanneer het kantoorpand binnen 2 jaar gesloopt, getransformeerd of onteigend wordt, dit niet noodzakelijk is.

Voor het voormalige politiebureau betekent dat op dit moment, dat het gebouw ten tijde van aankoop door de Gemeente niet voldoet aan het energielabel C en dus niet gebruikt en/of verhuurd mag worden met de beoogde kantoorfunctie². De gemeente hoeft gedurende de periode dat het gebouw leegstaat niet te voldoen aan het energielabel C en heeft dan dus de tijd om de benodigde verduurzamingsmaatregelen te treffen.

4.1.1 THEORIE V.S. PRAKTIJK

Voor het uitvoeren van verduurzamingsmaatregelen is normaliter de Trias Energetica het uitgangspunt:

1. Terugdringen energieverbruik,
2. Duurzame bronnen voor resterende energiebehoefte,
3. Zuinige en efficiënt gebruik maken van fossiele brandstoffen.

Bij een bestaand gebouw zoals deze, is het soms echter onvermijdelijk dat deze volgorde niet aangehouden wordt. Zo is bijvoorbeeld de luchtbehandelingskast aan het einde van de technische levensduur, vervanging is dus noodzakelijk. En hoewel dit dus eigenlijk pas stap 3 in de Trias Energetica is, is het in dit specifieke geval dus weldegelijk verstandig om de LBK te vervangen voor een nieuwe duurzame variant, in plaats van eerst (bijvoorbeeld) gevels te isoleren. Ook het na-isoleren van de gevel is bij dit gebouw niet direct een voorkeursscenario: de gevel dient met minimaal RC van 4,5 m²K/W geïsoleerd te worden, dat is met na-isolatie in de bestaande spouw onmogelijk. Er zal dan gekozen moeten worden voor (bijvoorbeeld) een ISO-Stuc systeem van minimaal 140mm, welke een heel hoog investeringsbedrag kent én architectonische impact op het gebouw heeft.

4.2 NAAR ENERGIELABEL C (WETTELIJKE EIS PER 01.01.2023)

Om het energieverbruik terug te dringen naar Label C adviseren we de volgende maatregelen uit het rapport van PVM Advies en Management:

Nr.	Onderdeel	Toelichting
1	Dak isoleren RC 6,5 m ² K/W	Het dak is conform bouwtechnische keuring voor instandhouding aan vervanging toe. In plaats van alleen het dak te voorzien van nieuwe dakbedekking, is het volledig vervangen én na-isoleren van alle daken een duurzamere oplossing.
7	Plaatsen nieuwe luchtbehandelingskasten	De LBK conform keuring voor op zeer korte termijn aan vervanging toe i.v.m. einde levensduur. Vervangen voor een nieuwe duurzame LBK is dus een vanzelfsprekende keuze.

¹ RVO. (2022, oktober 21). RVO Energielabel C kantoren. Opgehaald van <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-c-kantoren>

² Tijdelijke leegstandsbeheer (niet zijnde kantoorfunctie) is wel toegestaan.

11	123 Zonnepanelen	Het is in deze tijd ondenkbaar dat er maatschappelijk vastgoed gerenoveerd wordt, zonder toepassing van zonnepanelen. Dit is een verantwoordelijkheid die de gemeente moet nemen. Hiermee sluiten we ook aan bij ambitie gemeente om maatschappelijk vastgoed te voorzien van zonnepanelen.
12	Verlagen verwarmingstemperatuur met 1 á 2°C ³	Conform rapportage PVM Advies & Management <i>De huidige temperatuur is ingesteld op 21 graden, deze te verlagen naar 19-20 graden. Daarnaast kent iedere ruimte één of meerdere thermostaten waarbij de gebruiker de temperatuur enkele graden kan verhogen of verlagen. Gezien het huidige gebruik, veelal komen agenten binnen in volledige uitrusting en werken hierin enkele uren, de intensiteit van de gebruikte ruimtes de vele leegstand (ruimtes die sporadisch gebruikt worden maar toch op 21 graden worden gehouden) levert deze maatregel met weinig kosten relatief veel besparing op.</i>
14	Beperken apparatuur ³	<i>Door het flexibel gebruik van de kantoren en bijeenkomstruimten staat veel apparatuur op stand-by om zo direct gebruikt te kunnen worden. Hierbij denkend aan de vele werkplekken, koffieautomaten, presentatieschermen, opladers etc. In de stand-by stand verbruikt apparatuur nog steeds onnodig energie.</i>
15	Invoeren energiemonitoring ³	<i>De hoeveelheid warmte en elektriciteit die door het gebouw wordt verbruikt, is slechts op hoofdniveau bekend. Door het goed gebruiken van een energiemonitoringssysteem kan meer inzicht verkregen worden in de werkelijke energieverbruiken van de gebouw(en), zodat geanalyseerd kan worden of besparende maatregelen het gewenste effect hebben. Ook kunnen op die manier veel beter trends worden waargenomen. Voor het geven van een gedegen feedback verdient het sterk de aanbeveling om gebruik te maken van een energiemonitoringssysteem waarmee periodiek verbruiken en/of meterstanden worden geregistreerd en geanalyseerd.</i>
16	Good housekeeping ³	<i>Met behulp van een energiemotivatiecampaagne worden de medewerkers nog meer bewust gemaakt van energiebesparing en de mogelijkheden die zij hebben om energie te besparen. Voorbeelden hiervan zijn het uitschakelen van de verlichting als men het kantoor of de ruimte verlaat en het uitschakelen van het beeldscherm wanneer men naar huis gaat.</i>

4.3 NAAR ENERGIELABEL A (WETTELIJKE EIS PER 01.01.2030)

De stap van energielabel C naar A is relatief klein, er hoeft dan additioneel maar één extra maatregel genomen worden, te weten:

Nr.	Onderdeel	Toelichting
10	Verbeteren verlichtingsplan en plaatsen aanw. detectie waar mogelijk	Doordat het gebouw meerdere gebruikers krijgt, zal de indeling (deels) aangepast worden. De verlichting zal derhalve ook (deels) vernieuwd moeten worden. Nieuwe armaturen zullen in LED uitgevoerd worden. Daarnaast kunnen de lichtbronnen (van de armaturen die blijven gehandhaafd) vervangen voor LED. Ook kan er op alle plaatsen detectie toegepast worden, waardoor onnodig branden van het licht wordt voorkomen.

³ Conform rapportage PVM Advies & Management

5 HUISVESTINGSSCENARIO'S OP BASIS VAN EISEN GEBRUIKERS

5.1 PROGRAMMA

5.1.1 RUIMTELIJK / FUNCTIONEEL PROGRAMMA

5.1.1.1 ALGEMEEN

Het werkplekconcept is voor alle gebruikers gelijk: rekening houden met activiteiten gerelateerd werken. Dit houdt in dat er rekening gehouden kan worden met een 'flexfactor van 0,7'. Bij het activiteiten gerelateerd werken wordt altijd voorzien in de volgende categorieën:

Entree	Entreegebied met bemande receptie en wachtruimte.
Open werkplek	De open werkplek wordt bij voorkeur in twee- of viertallen in de werkomgeving gepositioneerd. De werkplek bestaat uit een werkplek inclusief kantoorwerkstoel en circulatieruimte, een plat beeldscherm, een lees- en schrijfvak en een bergruimte (standaard één kast c.q. locker, tenzij meer ruimte noodzakelijk is), uitgerust met de standaard benodigde automatisering en communicatievoorzieningen. De NEN 1824 gaat uit van een gemiddelde oppervlakte van 7m ² per werkplek.
Concentratiewerkplek / cockpit één persoon	De werkplek bestaat uit één concentratiewerkplek. De scheidingswanden tussen cockpits onderling en/of andere gesloten ruimtes moet dusdanig transparant zijn zodat men in de ruimte geen opgesloten gevoel heeft. Toch dient er voldoende privacy te worden geboden voor geconcentreerd werk. De gemiddelde oppervlakte is 5m ² .
Concentratiewerkplek / cockpit twee personen.	Gelijke eisen aan één persoon, maar dan geschikt voor twee personen. Het oppervlakte wordt circa 12 m ² , in verband met voldoende circulatieruimte.
Pantry / ICT	De facility corner is voorzien van een keukenblok met warm- en koud watervoorziening, een koelkast en een koffie- en waterautomaat, een garderobe, een printer- en kopieerhoek en postkast. In deze omgeving zijn ook de lockers (aantal nader te bepalen) gepositioneerd. Daarnaast wordt er in de nabijheid ruimte geboden voor informeel ontmoeten. De ontmoetingsplek kan op verschillende manieren worden ingericht. De ruimte is vaak een grotere open ruimte met een flexibele indeling.
Vergaderruimte	De afmetingen van de overleg ruimte verschilt en is afhankelijk van het aantal personen. De vergaderruimte heeft een hoge geluidsabsorptie om overlast te voorkomen. Daarnaast moet de mogelijkheid bestaan om de ruimte, wanneer gewenst, visueel af te sluiten van de omgeving, bijvoorbeeld bij presentaties. Uitgangspunt is een totaal benodigde oppervlakte van 2,0 m ² per persoon. De vergaderruimten dienen zo gesitueerd te zijn dat overlast op de werkplekken wordt beperkt.
Bezinningsruimte	Een ruimte die ingezet kan worden als bezinningsruimte/ kolfruimte/ EHBO ruimte.
Sanitair	Verspreid door het hele gebouw dienen voldoende sanitaire voorzieningen en ruimten te worden aangebracht met een nette en degelijke uitvoering (vandalbestendig) en uitstraling. Daarnaast moeten de materialen gemakkelijk te reinigen zijn. De wanden dienen tot plafondhoogte te worden voorzien van tegelafwerking. De verlichting wordt geschakeld d.m.v. een bewegingssensor. Er is minimaal één MIVA toilet.

5.1.1.2 GEBRUIKERSSPECIFIEK

ZORG- EN VEILIGHEIDSHUIS PARKSTAD

- Pantry/ keuken óf een bedrijfskantine indien partners daar ook interesse in hebben:
 - Opbergruimte voor servies
 - Spoelbak, vaatwasser, ruimte koelkast, magnetron/ oven combi, koffie automaat
 - Afvalbakken (scheiden)
 - Eettafel (min 15 - 20 pers), voldoende zitplaatsen
- Professionele inrichting:
 - stijl van de inrichting (kleuren, sfeerimpressie)
 - Indeling bedrijfsruimte (open werkruimte en gesloten ruimten)
 - Voldoende daglicht en optimale luchtkwaliteit/ temperatuur
- Pand faciliteiten:
 - Beveiligd netwerk
 - Facilitaire dienstverlening (schoonmaak, printer onderhoud, pandonderhoud)
 - Voldoende stroompunten
 - Één grote vergaderruimte (minimaal 15 pers) en twee kleine vergaderruimten (5 – 8 personen waarvan één op de begane grond) . Wellicht is een grotere ruimte beneden handiger.
 - Gezamenlijke werkruimte met flexplekken (30 bureaus)
 - 5 cockpits waar 2 bureaus in kunnen
 - Entree bemanning/receptie/ beveiliging
 - Garderobe voor personeel en bezoekers
 - Goede akoestiek
 - Ruimte kopieerapparaat/ papier etc.
 - Pasjes systeem/toegang
 - Kolf/bezinningsruimte.

POLITIEPOST HOENSBROEK

De vloeroppervlakte is variërend van 100 m² – 300 m² BVO, afhankelijk van de wensen van het Basisteam. In dit PvE is de middenweg tussen minimale en maximale BVO's genomen als uitgangspunt.

Additionele gebruikers specifieke wensen zijn:

- Eigen hoofdentree;
- Het politiewerkgebied (5 á 10 werkplekken), niet vrij toegankelijk
- Eén briefingsruimte, vrij toegankelijk
- Eén wapenruimte in politiewerkgebied, niet vrij toegankelijk.
- Eén of twee aangifteruimten in politiewerkgebied, niet vrij toegankelijk.
- Sanitaire- douche- en kleedruimten in politiewerkgebied, niet vrij toegankelijk'
- 6 parkeerplaatsen op eigen terrein, achter een hek

OM / RECHTBANK / JURIDISCH LOKET

- Gebruik van een spreekkamer voor gesprekken met burgers die inlopen bij een spreekuur of die op afspraak binnekomen. Een medewerker van het JL zal op een nader te bepalen moment in de week aanwezig zijn voor een dagdeel voor het voeren van deze gesprekken. Het betreft 2 spreekkamers met tafel en stoelen voor max 4 personen
- Een tijdens gezette tijden bezette balie waar mensen zich kunnen melden of een afspraak kunnen maken.
- Plek waar iemand even kan zitten om te wachten, als de medewerker van het JL nog in gesprek is.
- Gebruik van een vergaderruimte voor het voeren van een interdisciplinair casuïstiek overleg. vergaderruimte waar bij voorkeur hybride kan worden vergaderd met tafel en stoelen (10).
- Gebruik van een ruimte waar een zitting kan worden gehouden Vergaderruimte waar opstelling als in zittingzaal kan worden gecreëerd met kleinere tafels en stoelen (10.)
- Wifi

GEMEENTE HEERLEN EN HAAR (NETWERK)PARTNERS

Deze gebruiker heeft geen specifieke eisen opgegeven.

5.1.2 RUIMTETABEL

Het programma is verdeeld over de 4 gebruikers. Alle gebruikers hebben hun wensen doorgegeven, welke resulteert in onderstaand programma.

Functie	Omschrijving	Aantal	Flexfactor	m ² FNO	Totaal FNO	Factor	totaal m ² BVO
Algemeen							
Kantoor	Entree met wachtgebied	1		50	50	1,2	60
Overig	Sanitair	4		1,5	6	1,2	7,2
Overig	MIVA toilet	1		2	2	1,2	2,4
Subtotaal							69,6
Politie							
Kantoor	Flexplek	8	0,7	7	39,2	1,2	47,04
Kantoor	Concentratieplek	2		5	10	1,2	12
Kantoor	Briefingsruimte (10 personen)	1		20	20	1,2	24
Overig	Wapenruimte	1		15	15	1,2	18
Kantoor	Aangifteruime	2		15	30	1,2	36
Kantoor	Sanitair, kleedruimte en douches	2		7	15	1,2	18
Overig	Pantry/ICT	1		13	13	1,2	15,6
Subtotaal							170,64
ZVP							
Kantoor	Flexplek	30	0,7	7	147	1,2	176,4
Kantoor	Concentratieplek (tweepersoons)	5		10	50	1,2	60
Kantoor	Vergaderruimte (15 personen)	1		30	30	1,2	36
Kantoor	Vergaderruimte (7 personen)	2		14	28	1,2	33,6
Overig	Pantry/ICT	1		13	13	1,2	15,6
Subtotaal							321,6
OM/ rechtbank / juridisch loket							
Kantoor	Flexplek	5	0,7	7	24,5	1,2	29,4
Kantoor	Concentratieplek	1		5	5	1,2	6
Kantoor	Spreekkamers	2		8	16	1,2	19,2
Kantoor	Vergaderruimte (10 personen)	1		20	20	1,2	24
Overig	Pantry/ICT	1		13	13	1,2	15,6
Subtotaal							94,2
Afdeling gemeente Heerlen							
Kantoor	Flexplek	10	0,7	7	49	1,2	58,8
Kantoor	Concentratieplek	2		5	10	1,2	12
Kantoor	Vergaderruimte (10 personen)	1		20	20	1,2	24
Overig	Pantry/ICT	1		13	13	1,1	14,3
Subtotaal							109,1
Totaal							765,14

5.2 TECHNISCH PROGRAMMA

Als technisch programma is het uitgangspunt 'Kantoren bestaande bouw'. Hierbij zijn onderstaande aandachtspunten van belang.

5.2.1 VERLICHTING

Voor de verlichtingssterkte zijn de reguliere normen van toepassing, met dien verstande dat in de verkeersruimten een lager niveau kan worden aangehouden. De kwaliteit van de verlichting dient te voldoen aan de eisen zoals geformuleerd in NEN-EN 12464-1:2003 Licht en verlichting - werkplekverlichting - deel 1: Werkplekken binnen.

RUIMTESOORT	STD VERLICHTINGSSTERKTE (LUX)
Kantoor- en werkruimten	500
Spreek- en onderzoekkamers	500
Vergaderruimte	300
Kantine en ontmoetingsruimte	300
Verblijfsruimte	300
Verkeersruimte	300
Toiletten	300
Pantry & Garderobe	300
Techniek ruimte / Andere ruimten (niet verblijf)	300

5.2.2 VERWARMING

In het gebouw is het thermisch binnenklimaat zodanig dat het gebruik in en van de ruimten optimaal kan plaatsvinden. Het juiste binnenklimaat komt tot stand door een goede samenhang tussen gebouw, gebouwinstallaties, regeling en inrichting. In het stookseizoen dienen, berekend conform NEN ISO 7730, de minimale temperaturen conform onderstaande tabel bereikt te worden.

RUIMTESOORT	BINNENTEMPERATUUR (°C)
Kantoor- en werkruimten	19-20
Spreek- en onderzoekkamers	19-20
Verkeersruimte en garderobe / centrale hal	19-20
Kantine en ontmoetingsruimte	19-20
Vergaderruimte	19-20
Keuken	18
Magazijn / Opslag / Fietsenberging	15
Toiletten	18
Kleedruimte	24
Techniekrimte / Andere ruimten (niet verblijf)	10

5.2.3 VENTILATIE

Alle ruimten in het gebouw dienen in voldoende mate geventileerd te worden. De ventilatie in het gebouw dient minimaal te voldoen aan de ventilatie-eisen die zijn omschreven in het Bouwbesluit en in de Arbowetgeving. Belangrijk aandachtspunt hierbij zijn bijvoorbeeld werkplekken, waarbij de kans bestaat op tochtklachten vanwege de open verbinding. Werkplekken die deel uitmaken van of grenzen aan een verkeersruimte worden beschouwd als een verblijfsruimte.

RUIMTESOORT	VENTILATIE
Kantoor- en werkruimten	$1,6 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²
Spreek- en onderzoekkamers	$1,6 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²
Verkeersruimte, garderobe en centrale hal	$0,8 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²
Kantine en ontmoetingsruimte	$4,2 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²
Vergaderruimte	$4,2 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²
Toiletten	$2,8 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per toilet
Douches	$2,1 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per douche
Kleedruimte	$2,8 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²
Techniekrimte	$1,4 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²
Andere ruimten, niet bestemd voor langdurig verblijf	$1,4 \cdot 10^{-3}$ m ³ /s per m ²

5.3 VLEKKENPLAN

Gezien de benodigde m² van de gebruikers en het aantal beschikbare ruimte, past het programma in het bestaande gebouw. Indien er extra ruimte behoefte is (bijvoorbeeld Politie behoefte 300m² BVO), is dat nog te realiseren door onder andere de kelder in gebruik te nemen en gangen te versmallen. Ook zouden pantry's en vergaderruimtes gedeeld kunnen worden.

Het ruimtelijk PvE is in een vlekkenplan als concept ingetekend. Onderstaande geeft weer hoe de verschillende gebruikers in het Veiligheidscentrum gehuisvest kunnen worden. Dit is een eerste studie, nadere invulling kan in het vervolgtraject met de specifieke gebruikers worden afgestemd. Er is in het vlekkenplan vanuit gegaan dat de politie een eigen afgeschermd gebied heeft, waarbij de aangifte ruimtes via het publiek toegankelijk deel ook benaderbaar zijn.



Figuur 1 Vlekkenplan

6 INVESTERINGSKOSTEN

6.1 KOSTEN PER ONDERDEEL

De investeringskosten die gepaard gaan met de aankoop, verbouwing en verduurzaming van het voormalige Politiebureau zijn in onderstaande tabellen weergegeven. De investeringskosten zijn opgebouwd in:

1. Aankoopkosten
kosten die gemaakt dienen te worden voor de aankoop van het gebouw; aankoopwaarde, notaris etc. De Politie verkoopt het pand een bedrag van € 750.000 euro kosten koper, gebaseerd op een formele taxatie. De WOZ-waarde die gehanteerd wordt door de gemeente Hoensbroek is € 1.503.000 euro
2. Instandhoudingskosten
de directe noodzakelijk kosten die voortvloeien uit de bouwtechnische opname, als mede kosten voor asbestsanering en brandveilig gebruik. dit is incl. bijkomende kosten indien van toepassing;
3. Energielabel
de kosten die gemaakt dienen te worden voor het realiseren van Energielabel C (én A), dit is incl. bijkomende kosten indien van toepassing;
4. Verbouwingskosten
de kosten die gemaakt dienen te worden als gevolg van aanpassingen aan het gebouw om de gebruikers ruimtelijk / functioneel en technisch te faciliteren. Deze kosten zijn schilderwerk, vloerafwerking en het vervangen van plafondplaten, dit is incl. bijkomende kosten indien van toepassing;
5. Vaste inrichting / Losse inrichting
de kosten die gemaakt dienen te worden ten behoeve van de functionele ingebruikname door gebruikers. Dit is incl. bijkomende kosten indien van toepassing.

In alle onderdelen is een post onvoorzien van 15% opgenomen in de subcategorie reserve.

prijspeil 01.10.2022 & Indexering tot oktober 2023	Samenvatting Investeringskosten
Subtotaal Aankoopkosten	€ 762.047,40
Subtotaal Instandhoudingskosten	€ 195.768,34
Subtotaal Verduurzamingskosten (Energielabel C)	€ 343.990,30
Subtotaal Verbouwingskosten	€ 438.176,56
Subtotaal Inrichtingskosten	€ 143.183,35
Totale investeringskosten excl. BTW	€ 1.883.165,95
BTW 21%	€ 395.464,85
Overdrachtsbelasting 8% op aankoopsom	€ 60.000,00
Totale investeringskosten incl. BTW	€ 2.338.630,80

Additionele investeringskosten van Energielabel C naar Energielabel A	€ 123.967,75
Totale investeringskosten excl. BTW	€ 2.007.133,70
BTW	€ 421.498,08
Overdrachtsbelasting 8% op aankoopsom	€ 60.000,00
Totale investeringskosten incl. BTW	€ 2.488.631,77

6.1.1 OVERZICHT INVESTERINGSKOSTEN

In onderstaande tabel zijn per onderdeel, per subcategorie de investeringskosten inzichtelijk gemaakt.

prijspeil 1 oktober 2022, geïndexeerd naar verwachte prijspeil 1 oktober 2023	Overzicht Investeringskosten excl. BTW
Aankoopkosten	
Grond- en verwervingskosten	€ 750.000,00
Honoraria	€ 10.476,00
Reserve	€ 1.571,40
Subtotaal Aankoopkosten	€ 762.047,40
Instandhoudingskosten	
Bouwkundige werken	€ 137.233,94
Technische installaties	€ 6.809,40
Honoraria	€ 26.190,00
Reserve	€ 25.535,00
Subtotaal instandhoudingskosten	€ 195.768,34
Energielabel C	
Bouwkundige werken	€ 140.199,94
Technische installaties	€ 142.604,55
Honoraria	€ 8.118,90
Algemeen	€ 9.428,40
Reserve	€ 43.638,51
Subtotaal Energielabel C	€ 343.990,30
Verbouwingskosten	
Bouwkundige werken	€ 317.848,26
Technische installaties	€ 29.332,80
Honoraria	€ 32.475,60
Algemeen	€ 1.571,40
Reserve	€ 56.948,50
Subtotaal Verbouwingskosten	€ 438.176,56
Inrichtingskosten	
Inrichting	€ 111.412,26
Honoraria	€ 13.095,00
Reserve	€ 18.676,09
Subtotaal Inrichtingskosten	€ 143.183,35

Additionele investeringskosten van Energielabel C naar Energielabel A	Energielabel A
Energielabel A	
Bouwkundige werken	€ 1.990,44
Technische installaties	€ 99.522,00
Honoraria	€ 6.285,60
Reserve	€ 16.169,71
Subtotaal Energielabel A	€ 123.967,75

6.2 EVENTUELE SUBSIDIEMOGELIJKHEDEN

De rijksoverheid heeft vanaf 1 januari 2024 opnieuw een Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Via deze subsidieregeling kan 30% van de projectkosten voor de verduurzaming van vastgoed aangevraagd worden. De minimale subsidiekosten zijn €5.000,- en maximale kosten zijn € 2.500.000,- per project.

De gemeente zou de kosten die zij moet investeren voor het behalen van energielabel C en/of A deels kunnen dekken via de DUMAVA. De onderdelen voor energielabel C en A die op dit moment⁴ onder de subsidieregeling vallen zijn:

Nr.	Omschrijving	Investeringskosten	Subsidiabel
1	Isolatie voor dak van bestaande constructies	€ 113.263,50	€ 33.979,05
7	Koude- of warmteterugwinningssysteem uit ventilatielucht,	€ 94.284,00	€ 28.285,20
10	LED-verlichtingssysteem,	€ 99.522,00	€ 29.856,60
11	123 Zonnepanelen (i.c.m. Nr 1)	€ 48.320,55	€ 14.496,17
Overig	Opstellen en registreren definitief energielabel.	€ 1.833,30	€ 916,65
Totaal		€ 357.223,35	€ 107.533,67

In 2022 ging de subsidieregeling op 3 oktober open en werd op 6 oktober bekendgemaakt dat de subsidiepot van €150 miljoen na 3 dagen al overtekend was. Het beschikbare budget wordt verloot onder de aanvragen die volledig en juist binnen zijn gekomen op deze dagen. De kans is dus erg aannemelijk dat projecten die nu worden uitgeloot, in 2024 opnieuw een aanvraag doen en dat ook dan de overtekening vrij snel zal plaatsvinden. Het is dan ook van groot belang om vooraf alle stukken volledig en correct beschikbaar te hebben, omdat alleen deze projecten meegenomen worden in de loting. Het risico dat de subsidie daarmee niet wordt toegekend is dus erg aannemelijk (50% kans op toekenning).

Daar komt als additionele onzekerheid de hoogte van het subsidiebedrag nog bij. Als er minder dan € 25.000 subsidie aangevraagd wordt, is toekenning zeer reël omdat deze beoordeling dan eenvoudiger is en subsidietoekenning direct 100% is. Aangezien in dit geval het bedrag daarboven zit, wordt de beoordeling ingewikkelder. Daarnaast is de toekenning in de eerste instantie 70%, na realisatie en verantwoording wordt de overige 30% pas toegekend.

Er zijn daarnaast nog twee (belangrijke) aspecten waar dan rekening mee gehouden dient te worden:

1. De DUMAVA regeling moet eerst worden aangevraagd alvorens er een contract met een aannemer gesloten kan worden én
2. De DUMAVA kan pas vanaf 1 januari 2024 worden aangevraagd, tot die tijd zal het gebouw dus leeg staan of in leegstandsbeheer zijn. Verbouwing kan direct daarna gestart worden, maar het gebouw zal bij gebruik van de DUMAVA regeling pas vanaf half 2024 in gebruik genomen kunnen worden.

⁴ Mogelijkheid bestaat dat de regeling in 2024 wijzigt omdat het RVO ervaringen uit de huidige aanvraag zal verwerken in de nieuwe aanvraag. Verwachting is dat de wijzigingen t.o.v. huidige aanvraag najaar 2023 bekend gemaakt worden.

6.3 KAPITAALLASTEN

De totale investering vertaald zich voor de Gemeente Heerlen in onderstaande kapitaallasten per jaar (excl. BTW).

Investeringskosten Label C	Investeringsbedrag (€)	Kapitaallast (€/jr)	Afschrijf- termijn (jr)	Rente- percentage (%)	Toekomstige waarde (€)
Verwervingskosten	€ 762.047,40	€ 24.325,63	40	1,25%	€0,-
Bouwkundig	€ 738.016,56	€ 23.558,53	40	1,25%	€0,-
Installatietechnisch	€ 239.918,64	€ 13.632,27	20	1,25%	€0,-

totaal € 61.516,43

Investeringskosten Label A	Investeringsbedrag (€)	Kapitaallast (€/jr)	Afschrijf- termijn (jr)	Rente- percentage (%)	Toekomstige waarde (€)
Verwervingskosten	€ 762.047,40	€ 24.325,63	40	1,25%	€0,-
Bouwkundig	€ 755.725,71	€ 24.123,83	40	1,25%	€0,-
Installatietechnisch	€ 346.177,23	€ 19.669,93	20	1,25%	€0,-

totaal € 68.119,39

6.4 PLANNING⁵

6.4.1 PLANNING ENERGIELABEL A ZONDER SUBSIDIE

	2022		2023			2024		2024	
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Besluitvorming									
Aankoop/overdracht									
Voorbereiding incl. vergunning									
Aanbesteding									
Uitvoering									
Inrichting									
Oplevering									

6.4.2 PLANNING ENERGIELABEL A MET SUBSIDIE

	2022		2023			2024			
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Besluitvorming									
Aankoop/overdracht									
Voorbereiding incl. vergunning									
Subsidiestukken									
Aanbesteding									
Subsidieaanvraag									
Uitvoering									
Inrichting									
Oplevering									

⁵ Beide planningen gaan uit van beschikbare producten en levertijden, zodat een aannemer na opdrachtverstrekking direct kan starten. In de huidige marktsituatie zijn levertijden op specifieke producten (zoals installaties en isolatiematerialen) van 6 maanden helaas niet ongevoelbaar, waardoor de aannemer wellicht niet direct zal kunnen starten.

7 RISICO'S

7.1 RISICO-INVENTARISATIE

	Risico	Beheersing
1	Didam arrest (overtreding)	Juridische toets
2	Bestemmingsplan (afwijking)	Planologische toets
3	Investeringskosten (prijsstijgingen)	Prognose indexering

7.2 HET DIDAM ARREST

7.2.1 JURIDISCHE ACHTERGROND

De Hoge Raad heeft in november 2021 geoordeeld dat een overheidslichaam dat een onroerende zaak wil verkopen moet voldoen aan het gelijkheidsbeginsel. Het één-op-één verkopen van vastgoed is niet toegestaan als er meerdere gegadigden zijn voor de aankoop van de desbetreffende object of redelijkerwijs te verwachten is dat er meerdere gegadigden zullen zijn (mededingingsruimte). In dat geval moet er in uitgangspunt een selectieprocedure worden doorlopen.

Mededingingsruimte is volgens de Hoge Raad niet verplicht als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval moet het voornemen tot de een-op-een verkoop wel gemotiveerd bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Over de wijze waarop deze verkoop bekend gemaakt moet worden is (momenteel) geen jurisprudentie, de verwachting is dat dit in de toekomst wel zal ontstaan.

7.2.2 SITUATIE AANKOOP VOORMALIGE POLITIEBUREAU⁶

Zoals in hoofdstuk 7.2.1 is aangegeven, is de mededingingsruimte niet verplicht als bij voorbaat vaststaat dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dit specifieke geval is dat ook zo. De politie kan daarom gemotiveerd verantwoorden waarom verwacht dat er geen andere gegadigden zullen zijn voor de aankoop van het pand, en wel om de volgende redenen:

- de politie wil zelf een deel terug huren, voor de politie is er belang bij dat er controle en invloed is op de overige huurders;
- de overige toekomstige huurders zijn o.a. het OM, de rechtbank en het juridisch loket.
- het gebouw behoudt de maatschappelijke functie,
- het is een logische transitie van politiebureau naar zorg- en veiligheidshuis.

Bij de één-op-één verkoop van Politie aan de Gemeente is het wel van belang dat dit openbaar bekend wordt gemaakt. Dit houdt in dat:

1. De Politie in het Biedboek haar voornemen tot één-op-één verkoop publiceert en
2. De Gemeente (in bijvoorbeeld het Gemeenteblad) publiceert dat zij voornemens is in het pand een Zorg- en veiligheidshuis te vestigen.

⁶ Informatie in dit hoofdstuk is afgestemd met dhr. Joost Vlemmings – Politie – cluster vastgoedtransacties.

7.4 INVESTERINGSKOSTEN

Met betrekking tot de investeringskosten vormen met name de bouwkosten op dit moment een onzekere factor. We signaleren de volgende knelpunten:

- Weinig voorraden bij leveranciers;
- Verlaagde / nog niet herstelde productiecapaciteit bij fabrikanten;
- Te weinig en dure transportcapaciteit. De kosten van vervoer per zeecontainer zijn in enkele maanden meer dan vertienvoudigd en als een containerschip dan uiteindelijk bij een haven komt, is er te weinig loscapaciteit in de haven en begint ook het natransport te knellen.
- Tekort aan vakmensen. Dit speelt in bijna alle sectoren, maar bij de bouw speelt het al langer;
- sterk stijgende energieprijzen in Europa
- Elektriciteitstekort in China.

Om bovenstaand risico te beheersen zijn de bouwkosten reeds op voorhand geïndexeerd op basis van de indexeringsregeling Bureau Documentatie Bouwwezen (BDB). Hierbij zijn de BDB-index cijfers van oktober 2022 t/m mei 2023 (prognose) gehanteerd. Dit betreft een indexering ca. 5% groot.

8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

8.1 CONCLUSIE

Ruimtelijk, functioneel, technisch

De gemeente Heerlen is voornemens om het voormalige politiebureau aan de Kouvenderstraat 124 in Hoensbroek aan te kopen. Het doel is om in dit gebouw het Veiligheidscentrum Heerlen-Noord te realiseren. De gebruikers die in eerste instantie in dit gebouw worden ondergebracht zijn:

- Zorg- en veiligheidshuis Parkstad;
- Politiepost Hoensbroek;
- OM / Rechtbank / Juridisch loket;
- Gemeente Heerlen en haar (netwerk)partners.

Het gebouw voldoet aan de benodigde ruimtebehoefte en is met minimale ingrepen functioneel (verbouwingskosten) inzetbaar. Technisch kent het gebouw enkele beperkingen respectievelijk aandachtspunten:

- Achterstallig onderhoud (instandhoudingskosten)
voor in gebruik name dienen werkzaamheden verricht te worden met betrekking tot de kelderwand(en), buitenschilderwerk en kitnaden, dak en centrale ventilatie.
- Energielabel G (verduurzamingskosten)
om het gebouw in gebruik te nemen na 1 januari 2023 dient deze minimaal te voldoen aan energielabel C, na 1 januari 2030 dient deze te voldoen aan energielabel A.

Naast bovengenoemde ingrepen dient rekening gehouden te worden met de vaste en losse inrichting (inrichtingskosten).

Financieel

De financiële consequenties van de aankoop en bovengenoemde ingrepen zijn onderstaand weergegeven:

Samenvatting Investeringskosten	Kosten prijsspeil 01.10.2022 & Indexering tot oktober 2023
Subtotaal Aankoopkosten	€ 762.047,40
Subtotaal Instandhoudingskosten	€ 195.768,34
Subtotaal Verduurzamingskosten (Energielabel C)	€ 343.990,30
Subtotaal Verbouwingskosten	€ 438.176,56
Subtotaal Inrichtingskosten	€ 143.183,35
Totale investeringskosten excl. BTW	€ 1.883.165,95
BTW 21%	€ 395.464,85
Overdrachtsbelasting 8% op aankoopsom	€ 60.000,00
Totale investeringskosten incl. BTW	€ 2.338.630,80

Risico's

De risico's en mate van beheersbaarheid zijn onderstaand weergegeven:

	Risico	Beheersing
1	Didam arrest (overtreding)	Juridische getoetst, beheersbaar
2	Bestemmingsplan (afwijking)	Planologische getoetst, beheersbaar
3	Investeringskosten (prijsstijgingen)	Indexering toegevoegd, beheersbaar

8.2 AANBEVELINGEN

Aanbevolen wordt om direct additionele (technische) maatregelen te treffen zodat het gebouw van Energielabel G naar Energielabel A gaat. Hiermee is het gebouw klaar voor de situatie per 01.01.2030 en geven we invulling aan de maatschappelijke voorbeeld functie. Hiertoe is een extra investering van € 150.000,97 (incl. BTW) benodigd. De totale investering komt hiermee op € 2.488.631,77 (incl. BTW).

Er zijn mogelijkheden om gebruik te maken van de nieuwe Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Deze regeling komt eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed tegemoet in de kosten om te verduurzamen. Het totale budget voor DUMAVA in 2022 en 2023 is € 150 miljoen (1^e tranche). In 2024 zal de regeling opnieuw open gaan (2^e tranche) en wordt er een nieuw budget beschikbaar gesteld. Met betrekking tot voorliggende opgave een deel van de investeringskosten (€ 357.223,35 excl. BTW) in aanmerking voor subsidie. Maximaal 30% van dit bedrag is subsidiabel hetgeen concreet betekent dat een subsidieaanvraag kan resulteren in een maximaal subsidiebedrag € 107.533,67 (excl. BTW). Afgaande op het succes van de 1^e tranche (overtakend met ca. 100mio) is niet gegarandeerd dat de subsidie wordt toegewezen (op is op-principe). Er dient dus rekening gehouden wordt de kans dat de subsidie niet wordt binnengehaald.

Indien we gebruik willen maken van deze regeling betekent dit dat hier in de planning rekening mee gehouden moet worden (ca. 3 tot 6 maanden uitloop).

BIJLAGE 1: BOUWTECHNISCHE OPNAME

BIJLAGE 2: SPECIFACTIE INVESTERINGSKOSTEN

