

Raming - Exploitatiekosten - Haalbaarheidsstudie - Definitief
Cultuurpodium De Boerderij - Zoetermeer

Gemeente Zoetermeer

10755.HBS.A.3.D 8 april 2020



PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Cultuurpodium De Boerderij
 plaats: Zoetermeer
 werknummer: 10755
 rapportnummer: 10755.HBS.A.3.D
 product: Raming Exploitatiekosten
 projectfase: Haalbaarheidsstudie
 status: Definitief
 variant: A
 versie: 3
 datum: 8 april 2020
 opgesteld door: Jaber Attannaz j.attannaz@bbn.nl 06 - 30 27 46 85

 gezien door: ing. Mark Bruin m.bruin@bbn.nl 06 - 51 51 31 02

BOUWPARTNERS

opdrachtgever: Gemeente Zoetermeer
 architect: n.n.b.
 constructeur: n.n.b.
 installatieadviseur: n.n.b.
 bouwfysisch adviseur: n.n.b.
 aannemer: n.n.b.
 bouwkostenadviseur: bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

	pagina
projectgegevens	2
uitgangspunten	3
totaaloverzicht	4
hoeveelheden en vormanalyse locatie Denemarkenlaan en Busstation	5
onderbouwing investeringskosten locatie Denemarkenlaan	6
onderbouwing bouwkosten locatie Denemarkenlaan	8
onderbouwing investeringskosten locatie Busstation	12
onderbouwing bouwkosten locatie Busstation	14
hoeveelheden en vormanalyse locatie Brandweerkazerne	18
onderbouwing investeringskosten locatie Brandweerkazerne	19
onderbouwing bouwkosten locatie Brandweerkazerne	21

GEHANTEERDE GEGEVENS EN UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

opdrachtgever:

vlekkenplannen bbn adviseurs
ruimtelijk programma van eisen bbn adviseurs
e-mailbericht antwoorden vragen Gemeente Zoetermeer
programma van eisen Gemeente Zoetermeer

d.d. 11 / 17 februari 2020
d.d. 31 januari 2020
d.d. 17 februari 2020
d.d. nov 2019

architect:

niet van toepassing

constructeur:

niet van toepassing

installatie-adviseur:

niet van toepassing

overig:

niet van toepassing

UITGANGSPUNTEN

Algemeen

- alle bedragen exclusief BTW
- prijspeil kostenraming is februari 2020
- exclusief eventueel verleggen kabels en leidingen
- exclusief sanering eventueel verontreinigde grond
- inclusief sanering asbest bij locatie Brandweerkazerne (globale inschatting kosten, niet exact bepaald)

Bouwkosten


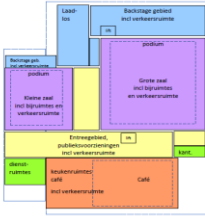
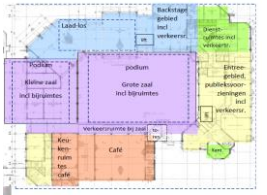
- inclusief sloopwerk / bouwrijp maken terrein
- exclusief bouwrijp maken (aannee is onderdeel van grondkosten)
- inclusief volledige afbouw
- inclusief duurzaamheidsvoorzieningen (BENG)
- kwaliteit gevelafwerking: boven gemiddeld
- geen groendaken, wel waterbuffering

Bijkomende kosten

- inclusief grondkosten (aannee €265/m² bvo)
- exclusief bodemsanering
- inclusief honoraria externe adviseurs / projectmanagement / directievoering & toezicht
- inclusief bouwleges (3,5%)
- inclusief aansluitkosten NUTS
- inclusief rentekosten (3,5%)
- inclusief notariskosten en promotie / brochures etc.
- inclusief nieuw los meubilair
- inclusief nieuwe licht- en geluidsinstallatie
- inclusief inschuiftribune
- inclusief prijsstijgingen tot start bouw
- inclusief afkoop prijsrisico tijdens bouw
- inclusief interne kosten Gemeente (3,5% over bouwkosten)
- inclusief reservering kunst, 1% over bouwkosten

Exploitatiekosten

- exclusief BTW
- afschrijving bouwkundig casco, 50 jaar
- afschrijving bouwkundig afbouw, 15 jaar
- afschrijving installaties, 15 jaar
- rente 3,5%
- exclusief kapitaallasten huidige locatie
- inclusief onderhoud (inschatting € 55,-/m²bvo)
- inclusief energie- en waterverbruik
- inclusief beheer
- inclusief heffingen en belastingen
- inclusief verzekeringen
- exclusief opbrengsten vanuit verkoop / verhuur

TOTAALBLAD				Definitief			
	locatie Denemarkenlaan 4.842 m ² bvo		locatie Busstation 4.842 m ² bvo		locatie Brandweerkazerne 5.980 m ² bvo		
							
Directe bouwkosten		12.721.919		12.815.639		14.621.841	
Algemene Bouwplaats Kosten	10,5%	1.331.550	10,4%	1.331.550	11,2%	1.644.500	
Algemene Kosten	7,0%	983.743	7,0%	990.303	7,0%	1.138.644	
Winst & Risico	4,0%	601.488	4,0%	605.500	4,0%	696.199	
CAR-verzekering	0,45%	70.374	0,45%	70.843	0,45%	81.455	
Prijsstijgingen tot start bouw	<i>in bijkomende kosten</i>		<i>in bijkomende kosten</i>		<i>in bijkomende kosten</i>		
Afkoop prijsrisico tijdens bouw	<i>in bijkomende kosten</i>		<i>in bijkomende kosten</i>		<i>in bijkomende kosten</i>		
Totaal bouwkosten	3.244	15.709.000	3.266	15.814.000	3.041	18.183.000	
Bijkomende kosten							
Grondkosten		1.283.130		1.283.130		673.100	
Honoraria		2.217.000		2.230.000		2.619.000	
Leges en aansluitkosten		579.000		582.000		672.000	
Renten		624.910		627.910		697.559	
Transactiekosten / representatiekosten		75.000		75.000		75.000	
Interieur		1.728.000		1.729.000		1.826.000	
Prijsstijgingen		1.721.800		1.731.800		1.979.800	
Onvoorzien		2.265.000		2.279.000		2.605.000	
Interne kosten gemeente		550.000		553.000		636.000	
Totaal investeringskosten, exclusief BTW	5.525	26.752.840	5.557	26.904.840	5.011	29.966.459	
BTW	21%	5.618.096	21%	5.650.016	21%	6.292.956	
Totaal investeringskosten, inclusief BTW		32.370.936		32.554.856		36.259.415	
Exploitatiekosten (excl. BTW):							
kapitaallasten huidige situatie		PM		PM		PM	
aankoop/huur gebouwen		PM		PM		PM	
afschrijving bouwkundig, casco	50 jaar	19.856.729	397.100	20.179.729	403.600	21.836.462	
afschrijving afbouw en installaties	15 jaar	6.896.110	459.700	6.725.110	448.300	8.129.996	
rente bouwkundig	3,5%	19.856.729	695.000	20.179.729	706.300	21.836.462	
rente installaties	3,5%	6.896.110	241.400	6.725.110	235.400	8.129.996	
onderhoud	55 €/m ² bvo		266.300		266.300	328.900	
energieverbruik en water	8 €/m ² bvo		38.700		38.700	47.800	
beheer	6 €/m ² bvo		29.100		29.100	35.900	
heffingen en belasting	16 €/m ² bvo		77.500		77.500	95.700	
verzekeringen	6 €/m ² bvo		29.100		29.100	35.900	
<u>opbrengsten vanuit verkoop/verhuur</u>		PM		PM		PM	
Exploitatiekosten 1e jaar, eigenaar + gebruiker		2.234.000		2.234.000		2.572.000	

VORMANALYSE LOCATIE DENEMARKENLAAN
Definitief

Hoeveelheden

Omschrijving	Bruto vloer oppervlakte	Bruto hoogte	Bruto gevel oppervlakte	Bruto gevel oppervlakte 'open'	
	m ² bvo	m ¹	m ² bgo	m ²	
dakrand		0,60	310		
2e verdieping	587	4,50	610	30	aanname 5% open
vide kleine zaal		2,00	170		
1e verdieping	907	4,50	1.040	160	aanname 15% open
begane grond	3.348	4,50	1.210	610	aanname 50% open
maaiveld aansluiting	-	0,35	90	-	
Totaal	4.842	16,5	3.430	800	

Bebouwde oppervlakte

begane grond	3.348 m ²	
Totaal		3.348 m²bbo

Dak oppervlakte

totaal dak oppervlak	3.348 m ²	
Totaal		3.348 m²

Vormfactoren

Omschrijving:	=	hoeveelheid:	=	vormfactor:
Bebouwde oppervlakte	=	3.348	=	0,69
Bruto vloeroppervlakte		4.842		
Bruto geveloppervlakte	=	3.430	=	0,71
Bruto vloeroppervlakte		4.842		
Bruto schiloppervlakte	=	6.777	=	1,40
Bruto vloeroppervlakte		4.842		
Bruto geveloppervlak 'open'	=	800	=	0,23
Bruto geveloppervlakte		3.430		

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN LOCATIE DENEMARKENLAAN
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m ² bvo	opslag %
00	Algemeen							
005	kaveloppervlakte	<i>n.v.t.</i>	m ²					
010	bruto vloeroppervlak gebouwfunctie	4.842	m ²					
020	oppervlak parkeergarage	<i>n.v.t.</i>	m ²					
025	kapitaalrente	3,50%						
030	bouwkostenstijging per jaar	2,50%						
035	peildatum		1 februari 2020					
040	looptijd voorbereiding tot start bouw	2,50	jaar					
045	looptijd uitvoering	1,50	jaar					
050	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	4,00	jaar					
100	Grondkosten							
105	grondkosten	4.842	m ² bvo	265	1.283.130			
110	notaris							
115	makelaar							
120	kosten bouwrijp maken / woonrijp maken							
125	chemisch grondonderzoek							
130	optiekosten							
135	afsluitprovisie / financiering							
140	kosten archeologisch onderzoek							
145	kosten cultuurhistorisch onderzoek							
150	planschade							
155	tijdelijke huisvesting							
totaal	Grondkosten					1.283.130	265	8%
200	Bouwkosten							
210	sloopkosten	<i>n.v.t.</i>						
220	bouwkundige kosten	1	post	12.473.296	12.473.296			
230	installatiekosten W	1	post	1.815.750	1.815.750			
240	installatiekosten E	1	post	895.770	895.770			
250	specifieke installatiekosten	zie post 700						
260	infrastructuur	1	post	195.000	195.000			
270	vaste inrichting (losse inrichting zie 700)	1	post	329.184	329.184			
280	coördinatie technische installaties	<i>in bouwkosten</i>						
290	CAR - verzekering	<i>in bouwkosten</i>						
totaal	Bouwkosten					15.709.000	3.244	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	1	post	50.000	50.000			
315	projectmanagement	1	post	298.000	298.000			
320	architect	1	post	875.000	875.000			
330	constructeur	1	post	225.000	225.000			
340	adviseur installaties	1	post	163.000	163.000			
345	adviseur specifieke installaties	1	post	40.000	40.000			
350	adviseur bouwfysica	1	post	20.000	20.000			
355	proceskosten duurzaamheid	1	post	25.000	25.000			
360	bouwkostenmanagement	1	post	99.000	99.000			
370	directievoering	1 dg / wk	69 wkn	957	66.000	46 werkweken per jaar		
375	toezichtwerkzaamheden	5 dg / wk	69 wkn	3.406	235.000	46 werkweken per jaar		
380	opmeten en sonderen	1	post	15.000	15.000			
390	overige adviseurs	3,00%	over	2.111.000	63.000			
395	repro en verschotten	2,00%	over	2.174.000	43.000			
totaal	Honoraria					2.217.000	458	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen		PM					
420	leges en welstand	3,50%	1	post	549.815	550.000		
430	aansluitkosten nuts gebouwfunctie	4.842	m ² bvo	6	29.000			
440	aansluitkosten nuts parkeergarage	<i>n.v.t.</i>						
450	trafo		<i>incl.</i>					
460	ontsluitingen / voorzieningen overheden		PM					
totaal	Leges en aansluitkosten					579.000	120	4%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN LOCATIE DENEMARKENLAAN
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m ² bvo	opslag %
500	Renten							
510	rente grond	3,50%	over	1.283.130	44.910			
520	rente voorbereiding	1	post	164.000	164.000			
530	rente uitvoering	1	post	416.000	416.000			
540	rente leegstand		PM					
totaal	Renten					624.910	129	4%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
610	makelaar verhuur		n.v.t.					
620	makelaar verkoop aan belegger		n.v.t.					
630	advertenties en promotie	1	post	10.000	10.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression + brochures	1	post	10.000	10.000			
660	verhuiskosten	1	post	50.000	50.000			
totaal	Transactiekosten / representatiekosten					75.000	15	0%
700	Interieur							
710	losse inrichting (o.a. meubilair)	4.842	m ² bvo	60	291.000			
720	licht- en geluidsinstallatie beide zalen	1	post	1.000.000	1.000.000			
721	grootkeukeninstallatie	1	post	75.000	75.000			
722	schuiftribune grote zaal 250 stoelen	1	post	188.000	188.000			
730	advieskosten inrichting	over 710	6,00%	over	291.000	17.000		
740	kunst	1,00%	over	15.709.000	157.000			
totaal	Interieur					1.728.000	357	11%
800	Prijsstijgingen							
810	prijsstijgingen grondkosten	van 100	excl.					
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	2,50%	over	30 mnd.	1.000.000		
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	2,50%	over	18 mnd.	315.000		
840	prijsstijgingen honoraria		1	post		186.000		
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	2,50%	over	30 mnd.	37.000		
860	rente prijsstijgingen		excl.					
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	2,50%	over	30 mnd.	4.800		
880	prijsstijgingen interieur	van 700	2,50%	over	48 mnd.	179.000		
totaal	Prijsstijgingen					1.721.800	356	11%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzien kosten over posten 200 t/m 800		10%	over	22.654.710	2.265.000		
totaal	Onvoorzien					2.265.000	468	14%
950	Interne kosten gemeente							
970	interne kosten		3,50%	over	15.709.000	550.000		
totaal	Interne kosten gemeente					550.000	114	4%
Totaal investeringskosten						26.752.840	5.525	170%
excl. BTW								

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE DENEMARKENLAAN
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
	<i>gevel 'diversen'</i>						
	steigerwerk op- en af, inclusief huur	3.430	m ²	30	102.899		
	liftuitloop	2	post	5.000	10.000		
	gevelbelettering	1	post	25.000	25.000		
	nadere planuitwerking / toeslag architectuur	3.430	m ²	15	51.449		
	totaal Gevelsluiting	3.430	m²bgo	630		2.161.330	446
50	Afbouw algemeen						
	dekvloeren	4.842	m ²	22	106.524		
	binnensteigerwerk / rolsteigers	2	post	10.000	20.000		
						<u>126.524</u>	
	<i>binnenwanden / deuren / kozijnen / puien</i>						
	lichte scheidingswanden	2.420	m ²	75	181.500		
	toeslag puien 20%	480	m ²	300	144.000		
	lichte wanden doos-in-doos kleine zaal	720	m ²	160	115.200		
	lichte wanden doos-in-doos grote zaal	1.080	m ²	160	172.800		
	zaalsluizen	4	st.	12.400	49.600		
	deuren+kozijnen	4.842	m ² bvo	20	96.840		
	reservering paneelwanden	1	post	15.000	15.000		
	brandcompartimentering	4.842	m ² bvo	40	193.680		
						<u>968.620</u>	
	<i>publieksvoorzieningen</i>						
	vloerafwerking	595	m ² bvo				
	ontvangst tegelwerk/hout	202	m ²	110	22.220		
	sanitair tegelwerk	185	m ²	95	17.575		
	overig marmoleum	175	m ²	45	7.875		
	tochtsluis schoonloopmat	34	m ²	500	17.000		
	wandafwerking	ontvangst luxe+plint	160	m ²	85	13.600	
	sanitair tegelwerk	555	m ²	65	36.075		
	overig stuc/saus+plint	263	m ²	35	9.188		
	plafondafwerking	ontvangst	236	m ²	120	28.320	
	sanitair gipsplaat	185	m ²	100	18.500		
	overig systeem	175	m ²	50	8.750		
						<u>179.103</u>	
	<i>café</i>						
	vloerafwerking	530	m ² bvo				
	publiek hout	385	m ²	110	42.350		
	keuken tegelwerk	76	m ²	95	7.220		
	kleedkamer tegelwerk	27	m ²	95	2.565		
	sanitair tegelwerk	6	m ²	95	570		
	backoffice marmoleum	36	m ²	45	1.620		
	wandafwerking	publiek luxe+ plint	385	m ²	85	32.725	
	keuken tegelwerk	114	m ²	55	6.270		
	kleedkamer stuc/saus+plint	27	m ²	35	945		
	sanitair tegelwerk	18	m ²	55	990		
	backoffice stuc/saus+plint	59	m ²	35	2.079		
	plafondafwerking	publiek luxe	385	m ²	120	46.200	
	keuken vezelplaat	76	m ²	70	5.320		
	kleedkamer systeem	27	m ²	50	1.350		
	sanitair vezelplaat	6	m ²	65	390		
	backoffice systeem	36	m ²	50	1.800		
						<u>152.394</u>	
	<i>kleine zaal</i>						
	vloerafwerking	340	m ² bvo				
	zaal + balkon rubber	302	m ²	90	27.180		
	overig marmoleum	38	m ²	45	1.710		
	wandafwerking	zaal + balkon akoestisch beplating	900	m ²	180	162.000	
	overig stuc/saus+plint	57	m ²	35	1.995		
	plafondafwerking	zaal + balkon akoestisch	302	m ²	60	18.120	
	overig systeem	38	m ²	50	1.900		
						<u>212.905</u>	
	<i>grote zaal</i>						
	vloerafwerking	1.188	m ² bvo				
	zaal + balkon rubber	1.150	m ²	90	103.500		
	backoffice marmoleum	40	m ²	45	1.800		
	wandafwerking	zaal + balkon akoest.beplating	1.620	m ²	180	291.600	
	backoffice stuc/saus+plint	60	m ²	35	2.100		
	plafondafwerking	zaal akoestisch	840	m ²	60	50.400	
	balkon akoestisch	310	m ²	120	37.200		
	backoffice systeem	40	m ²	50	2.000		
	balustrade balkon	116	m ¹	900	104.400		
						<u>593.000</u>	

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE DENEMARKENLAAN							Definitief
Code	Elementomschrijving		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal
							Per m ² bvo
<i>backstage</i>			765	m ² bvo			
vloerafwerking	kleedruimten etc.	tapijt/marmoleum	130	m ²	45	5.850	
	sanitair	tegelwerk	180	m ²	95	17.100	
	backoffice	marmoleum	160	m ²	45	7.200	
	overig	marmoleum	300	m ²	45	13.500	
wandafwerking	kleedruimten etc.	stuc/saus+plint	65	m ²	35	2.275	
	sanitair	tegelwerk	900	m ²	65	58.500	
	backoffice	sauswerk	240	m ²	25	6.000	
	overig	stuc/saus+plint	150	m ²	35	5.250	
plafondafwerking	kleedruimten etc.	systeem	130	m ²	50	6.500	
	sanitair	vezelplaat	180	m ²	60	10.800	
	backoffice	hwc	160	m ²	60	9.600	
	overig	systeem	300	m ²	50	15.000	
							157.575
<i>kantoor- en dienstruimtes</i>			330	m ² bvo			
vloerafwerking	kantoren	tapijt	190	m ²	50	9.500	
	toiletten	tegelwerk	10	m ²	95	950	
	overig	marmoleum	140	m ²	45	6.300	
wandafwerking	kantoor	stuc/saus+plint	190	m ²	35	6.650	
	sanitair	tegelwerk	80	m ²	55	4.400	
	overig	stuc/saus+plint	70	m ²	35	2.450	
plafondafwerking	kantoren	systeem	190	m ²	50	9.500	
	toiletten	vezelplaat	10	m ²	60	600	
	overig	systeem	140	m ²	50	7.000	
							47.350
<i>verkeersruimte</i>			750	m ² bvo			
vloerafwerking	publiek 30%	hout	225	m ²	110	24.764	
	backoffice 70%	marmoleum	525	m ²	45	23.639	
wandafwerking	publiek 30%	luxe+plint	225	m ²	85	19.136	
	backoffice 70%	stuc/saus+plint	1.051	m ²	35	36.771	
plafondafwerking	publiek 30%	luxe	225	m ²	90	20.262	
	backoffice 70%	systeem	525	m ²	50	26.265	
							150.838
<i>gebouwinstallaties</i>			338	m ² bvo			
vloerafwerking		coating	338	m ²	30	10.148	
wandafwerking		coating	406	m ²	25	10.148	
plafondafwerking		hwc	338	m ²	65	21.987	
							42.282
totaal	Afbouw		4.842	m²bvo	543	2.630.590	543
55	Vaste inrichting		4.842	m²bvo			
	pantry medewerkers incl. lockers		1	post	5.000	5.000	
	garderobe, balie + locker, 1750 stuks		1	post	75.000	75.000	
	centrale balie/ kassa		1	post	25.000	25.000	
	bar elementen in de zalen en balkons		6	post	15.000	90.000	
	bar element café		1	post	20.000	20.000	
	lichtwering		800	m ²	65	52.000	
	fietsvoorzieningen in het gebouw	n.v.t.					
	bewegwijzering		4.842	m ²	2	9.684	
	podiumelementen kleine zaal		1	post	10.500	10.500	
	podiumelementen grote zaal		1	post	31.500	31.500	
	inrichting kleedkamers		7	stuk	1.500	10.500	
totaal	Vaste inrichting		4.842	m²bvo	68	329.184	68
60	Verkeersruimten		4.842	m²bvo			
	hoofdtrappenhuis	per bouwlaag	3	lgn	20.000	60.000	
	noodtrappenhuis		3	lgn	10.000	30.000	
totaal	Verkeersruimten		4.842	m²bvo	19	90.000	19

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE DENEMARKENLAAN
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
70	Horizontale afwerkingen	3.348	m²				
	dakbedekking + isolatie + afschot	3.348	m ²	115	384.963		
	ballast/ grind +tegels	<i>incl.</i>					
	groendak / sedum	3.348	m ²	55	184.113		
	dakrandconstructie en afwerking boven-/binnenzijde	520	m ¹	150	78.000		
	buitenplafondafwerking	<i>n.v.t.</i>					
	luifels	1	post	10.000	10.000		
	doorvoeren en valbeveiliging	1	post	40.200	40.200		
	dakluiken	1	post	3.500	3.500		
	reservering toeslag daklichten	100	m ²	850	85.000		
	totaal	3.348	m²	235		785.775	162
80	Diversen	4.842	m²bvo				
	grid t.b.v. beloopbaar zaalplafonds	1.300	m ²	200	259.950		
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden / installaties	4.842	m ²	15	72.630		
	diversen timmer- en schilderwerkzaamheden	4.842	m ²	10	48.420		
	totaal	4.842	m²bvo	79		381.000	79
85	Terrein	1	post				
	bestrating rondom het gebouw terras, rijplaten, aanhelen rondom 5m ¹	1	post	150.000	150.000		
	groenvoorzieningen rondom het gebouw	<i>excl.</i>					
	hekwerven	<i>excl.</i>					
	voorzieningen fietsen personeel	1	post	20.000	20.000		
	voorzieningen fietsen publiek	1	post	25.000	25.000		
	overig buitenmeubilair	<i>excl.</i>					
	terreininstallaties	<i>excl.</i>					
	totaal	1	post	195.000		195.000	40
90	Installaties	4.842	m²bvo				
	werktuigkundige installaties, exclusief sprinklerinstallatie	4.842	m ² bvo	375	1.815.750		
	elektro-technische installaties (incl. beveiliging/communicatie)	4.842	m ² bvo	185	895.770		
	brandbestrijdingsinstallaties	<i>incl.</i>					
	publiekslift, 3 stopplaatsen	1	post	47.500	47.500		
	backstage lift, 2 stopplaatsen	1	post	50.000	50.000		
	gevelonderhoudinstallaties	<i>excl.</i>					
	communicatie- en beveiligingsinstallaties	<i>incl.</i>					
	licht- en geluidsinstallaties	<i>zie investeringskosten</i>					
	(groot-)keukeninstallaties	<i>zie investeringskosten</i>					
	duurzaamheid (BENG)	4.842	m ² bvo	75	363.150		
	totaal	4.842	m²bvo	655		3.172.170	655
Totaal directe bouwkosten						12.721.919	2.627
ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE DENEMARKENLAAN							

VORMANALYSE LOCATIE BUSSTATION
Definitief

Hoeveelheden

Omschrijving	Bruto vloer oppervlakte	Bruto hoogte	Bruto gevel oppervlakte	Bruto gevel oppervlakte 'open'	
	m ² bvo	m ¹	m ² bgo	m ²	
dakrand		0,60	300		
2e verdieping	587	4,50	700	40	aanname 5% open
vide kleine zaal		2,00	160		
1e verdieping	907	4,50	1.010	150	aanname 15% open
begane grond	3.348	4,50	1.180	590	aanname 50% open
maaiveld aansluiting	-	0,35	90	-	
Totaal	4.842	16,5	3.440	780	

Bebouwde oppervlakte

begane grond	3.348 m ²	
Totaal		3.348 m²bbo

Dak oppervlakte

totaal dak oppervlak	3.348 m ²	
Totaal		3.348 m²

Vormfactoren

Omschrijving:	=	hoeveelheid:	=	vormfactor:	
Bebouwde oppervlakte	=	3.348	=	0,69	
Bruto vloeroppervlakte		4.842			
Bruto geveloppervlakte	=	3.440	=	0,71	
Bruto vloeroppervlakte		4.842			
Bruto schiloppervlakte	=	6.788	=	1,40	
Bruto vloeroppervlakte		4.842			
Bruto geveloppervlak 'open'	=	780	=	0,23	
Bruto geveloppervlakte		3.440			

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN LOCATIE BUSSTATION
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m ² bvo	opslag %
00	Algemeen							
005	kaveloppervlakte	<i>n.v.t.</i>	m ²					
010	bruto vloeroppervlak gebouwfunctie	4.842	m ²					
020	oppervlak parkeergarage	<i>n.v.t.</i>	m ²					
025	kapitaalrente	3,50%						
030	bouwkostenstijging per jaar	2,50%						
035	peildatum		1 februari 2020					
040	looptijd voorbereiding tot start bouw	2,50	jaar					
045	looptijd uitvoering	1,50	jaar					
050	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	4,00	jaar					
100	Grondkosten							
105	grondkosten	4.842	m ² bvo	265	1.283.130			
110	notaris							
115	makelaar							
120	kosten bouwrijp maken / woonrijp maken							
125	chemisch grondonderzoek							
130	optiekosten							
135	afsluitprovisie / financiering							
140	kosten archeologisch onderzoek							
145	kosten cultuurhistorisch onderzoek							
150	planschade							
155	tijdelijke huisvesting							
totaal	Grondkosten					1.283.130	265	8%
200	Bouwkosten							
210	sloopkosten	<i>n.v.t.</i>						
220	bouwkundige kosten	1	post	12.479.596	12.479.596			
230	installatiekosten W	1	post	1.815.750	1.815.750			
240	installatiekosten E	1	post	895.770	895.770			
250	specifieke installatiekosten	zie post 700						
260	infrastructuur	1	post	295.000	295.000			
270	vaste inrichting (losse inrichting zie 700)	1	post	327.884	327.884			
280	coördinatie technische installaties	<i>in bouwkosten</i>						
290	CAR - verzekering	<i>in bouwkosten</i>						
totaal	Bouwkosten					15.814.000	3.266	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	1	post	50.000	50.000			
315	projectmanagement	1	post	301.000	301.000			
320	architect	1	post	882.000	882.000			
330	constructeur	1	post	225.000	225.000			
340	adviseur installaties	1	post	163.000	163.000			
345	adviseur specifieke installaties	1	post	40.000	40.000			
350	adviseur bouwfysica	1	post	20.000	20.000			
355	proceskosten duurzaamheid	1	post	25.000	25.000			
360	bouwkostenmanagement	1	post	100.000	100.000			
370	directievoering	1 dg / wk	69 wkn	957	66.000	46 werkweken per jaar		
375	toezichtwerkzaamheden	5 dg / wk	69 wkn	3.406	235.000	46 werkweken per jaar		
380	opmeten en sonderen	1	post	15.000	15.000			
390	overige adviseurs	3,00%	over	2.122.000	64.000			
395	repro en verschotten	2,00%	over	2.186.000	44.000			
totaal	Honoraria					2.230.000	461	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen		PM					
420	leges en welstand	3,50%	1	post	553.490	553.000		
430	aansluitkosten nuts gebouwfunctie	4.842	m ² bvo	6	29.000			
440	aansluitkosten nuts parkeergarage	<i>n.v.t.</i>						
450	trafo		<i>incl.</i>					
460	ontsluitingen / voorzieningen overheden		PM					
totaal	Leges en aansluitkosten					582.000	120	4%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN LOCATIE BUSSTATION
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m ² bvo	opslag %
500	Renten							
510	rente grond	3,5%	over	1.283.130	44.910			
520	rente voorbereiding	1	post	164.000	164.000			
530	rente uitvoering	1	post	419.000	419.000			
540	rente leegstand		PM					
totaal	Renten					627.910	130	4%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
610	makelaar verhuur		n.v.t.					
620	makelaar verkoop aan belegger		n.v.t.					
630	advertenties en promotie	1	post	10.000	10.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression + brochures	1	post	10.000	10.000			
660	verhuiskosten	1	post	50.000	50.000			
totaal	Transactiekosten / representatiekosten					75.000	15	0%
700	Interieur							
710	losse inrichting (o.a. meubilair)	4.842	m ² bvo	60	291.000			
720	licht- en geluidsinstallatie beide zalen	1	post	1.000.000	1.000.000			
721	grootkeukeninstallatie	1	post	75.000	75.000			
722	schuiftribune grote zaal 250 stoelen	1	post	188.000	188.000			
730	advieskosten inrichting	over 710	6,00%	over	291.000	17.000		
740	kunst	1,00%	over	15.814.000	158.000			
totaal	Interieur					1.729.000	357	11%
800	Prijsstijgingen							
810	prijsstijgingen grondkosten	van 100	excl.					
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	2,50%	over	30 mnd.	1.007.000		
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	2,50%	over	18 mnd.	317.000		
840	prijsstijgingen honoraria		1	post		187.000		
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	2,50%	over	30 mnd.	37.000		
860	rente prijsstijgingen		excl.					
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	2,50%	over	30 mnd.	4.800		
880	prijsstijgingen interieur	van 700	2,50%	over	48 mnd.	179.000		
totaal	Prijsstijgingen					1.731.800	358	11%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzien kosten over posten 200 t/m 800		10%	over	22.789.710	2.279.000		
totaal	Onvoorzien					2.279.000	471	14%
950	Interne kosten gemeente							
970	interne kosten		3,50%	over	15.814.000	553.000		
totaal	Interne kosten gemeente					553.000	114	3%
Totaal investeringskosten						26.904.840	5.557	170%
excl. BTW								

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BUSSTATION
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
00	Bouwplaatsvoorzieningen	4.842	m²bvo				
	algemene werkzaamheden	4.842	m ² bvo	6	29.052		
	hoofdmaatvoering	4.842	m ² bvo	3	14.526		
	opname rapporten	1	post	3.500	3.500		
	aanvullende advieskosten in opdracht van aannemer						<i>excl.</i>
totaal	Bouwplaatsvoorzieningen	4.842	m²bvo	10		47.078	10
05	Sloopwerkzaamheden			1			
	bouwruij maken terrein incl. verwijderen bestaande asfalt en inrichting						<i>in grondkosten</i>
	verleggen kabels en leidingen						<i>excl.</i>
	sanering eventueel vervuilde grond						<i>excl.</i>
totaal	Sloopwerkzaamheden	4.842	m²bvo	-		-	-
10	Bodemvoorzieningen	3.348	m²bbo				
	maatvoering / uitzetten bouwraam	3.348	m ²	2	6.695		
	bouwriolering / drainage	3.348	m ²	5	16.738		
	grondwerk, d=1,0m ¹ gemiddeld	3.348	m ²	12	40.170		
	afvoeren uitkomende grond						<i>incl.</i>
totaal	Bodemvoorzieningen	3.348	m²bbo	19		63.603	13
15	Heiwerk	3.348	m²bbo				
	reservering heiwerk, l=20,0m ¹ 1:8	418	st	950	397.100		
totaal	Heiwerk	3.348	m²bbo	119		397.100	82
20	Fundering t/m begane grondvloer	3.348	m²bbo				
	funderingsbalken en -poeren	3.348	m ² bbo	40	133.900		
	put personen-/goederenlift	2	post	6.500	13.000		
	trafoput	1	post	5.000	5.000		
	geïsoleerde begane grondvloer, ihwg	3.348	m ²	115	384.963		
	diverse voorzieningen (putten, goten, riolering)	3.348	m ²	5	16.738		
totaal	Fundering t/m begane grondvloer	3.348	m²bbo	165		553.600	114
30	Hoofddraagconstructie	4.842	m²bvo				
	betonkolommen	2.870	m ²	35	100.438		
	betonwanden, dragend, kleine en grote zaal	2.700	m ²	275	742.500		
	vloerbalken / verzwaarde stroken / lateien	2.870	m ²	55	157.831		
	toeslag constructie balkons	430	m ²	250	107.500		
	verdiepings vloeren	1.490	m ²	110	163.900		
	dakvloeren	3.350	m ²	110	368.500		
	reservering staalconstructie t.b.v. grote overspanningen etc.	26.000	kg	3,50	91.000		
	brandwerende bekleding	1	post	10.000	10.000		
	liftkernen backstage	220	m ²	220	48.400		
	liftkernen publiek	350	m ²	220	77.000		
	nadere uitwerking en dilataties	4.842	m ²	10	48.420		
totaal	Hoofddraagconstructie	4.842	m²bvo	396		1.915.489	396
40	Gevelsluiting	3.440	m²bgo				
	<i>gevel 'open'</i>	<i>23%</i>	<i>780</i>	<i>m²</i>			
	grote aluminium puien, triple beglazing	50%	390	m ²	650	253.500	
	kozijnen bij back of house, triple beglazing	50%	390	m ²	550	214.500	
	secundaire staalconstructie		390	m ²	150	58.500	
	waterslagen						<i>incl.</i>
	tochtsluis / tourniquette		1	post	45.000	45.000	
	zonwering	70%	546	m ²	175	95.550	
	toeslag techniek		1	post	7.500	7.500	
	toeslag expeditie		2	post	10.000	20.000	
	toeslag deuren horeca / vluchten etc.		1	post	5.000	5.000	
					<u>897</u>	<u>699.550</u>	
	<i>gevel 'gesloten'</i>	<i>77%</i>	<i>2.660</i>	<i>m²</i>			
	afwerking dichte gevelvlakken, robuuste materiaal		2.660	m ²	350	931.000	
	niet-dragend binnenspouwblad	80%	2.100	m ²	160	336.000	
					<u>476</u>	<u>1.267.000</u>	

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BUSSTATION
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
	<i>gevel 'diversen'</i>						
	steigerwerk op- en af, inclusief huur	3.440	m ²	30	103.200		
	liftuitloop	2	post	5.000	10.000		
	gevelbelettering	1	post	25.000	25.000		
	nadere planuitwerking / toeslag architectuur	3.440	m ²	15	51.600		
	totaal Gevelsluiting	3.440	m²bgo	627		2.156.350	445
50	Afbouw algemeen						
	dekvloeren	4.842	m ²	22	106.524		
	binnensteigerwerk / rolsteigers	2	post	10.000	20.000		
						<u>126.524</u>	
	<i>binnenwanden / deuren / kozijnen / puien</i>						
	lichte scheidingswanden	2.420	m ²	75	181.500		
	toeslag puien 20%	480	m ²	300	144.000		
	lichte wanden doos-in-doos kleine zaal	720	m ²	160	115.200		
	lichte wanden doos-in-doos grote zaal	1.080	m ²	160	172.800		
	zaalsluizen	4	st.	12.400	49.600		
	deuren+kozijnen	4.842	m ² bvo	20	96.840		
	reservering paneelwanden	1	post	15.000	15.000		
	brandcompartimentering	4.842	m ² bvo	40	193.680		
						<u>968.620</u>	
	<i>publieksvoorzieningen</i>						
	vloerafwerking	595	m ² bvo				
	ontvangst tegelwerk/hout	202	m ²	110	22.220		
	sanitair tegelwerk	185	m ²	95	17.575		
	overig marmoleum	175	m ²	45	7.875		
	tochtsluis schoonloopmat	34	m ²	500	17.000		
	wandafwerking	160	m ²	85	13.600		
	ontvangst luxe+plint	160	m ²	85	13.600		
	sanitair tegelwerk	555	m ²	65	36.075		
	overig stuc/saus+plint	263	m ²	35	9.188		
	plafondafwerking	236	m ²	120	28.320		
	ontvangst	236	m ²	120	28.320		
	sanitair gipsplaat	185	m ²	100	18.500		
	overig systeem	175	m ²	50	8.750		
						<u>179.103</u>	
	<i>café</i>						
	vloerafwerking	530	m ² bvo				
	publiek hout	385	m ²	110	42.350		
	keuken tegelwerk	76	m ²	95	7.220		
	kleedkamer tegelwerk	27	m ²	95	2.565		
	sanitair tegelwerk	6	m ²	95	570		
	backoffice marmoleum	36	m ²	45	1.620		
	wandafwerking	385	m ²	85	32.725		
	publiek luxe+ plint	385	m ²	85	32.725		
	keuken tegelwerk	114	m ²	55	6.270		
	kleedkamer stuc/saus+plint	27	m ²	35	945		
	sanitair tegelwerk	18	m ²	55	990		
	backoffice stuc/saus+plint	59	m ²	35	2.079		
	plafondafwerking	385	m ²	120	46.200		
	publiek luxe	385	m ²	120	46.200		
	keuken vezelplaat	76	m ²	70	5.320		
	kleedkamer systeem	27	m ²	50	1.350		
	sanitair vezelplaat	6	m ²	65	390		
	backoffice systeem	36	m ²	50	1.800		
						<u>152.394</u>	
	<i>kleine zaal</i>						
	vloerafwerking	340	m ² bvo				
	zaal + balkon rubber	302	m ²	90	27.180		
	overig marmoleum	38	m ²	45	1.710		
	wandafwerking	900	m ²	180	162.000		
	zaal + balkon akoestisch beplating	900	m ²	180	162.000		
	overig stuc/saus+plint	57	m ²	35	1.995		
	plafondafwerking	302	m ²	60	18.120		
	zaal + balkon akoestisch	302	m ²	60	18.120		
	overig systeem	38	m ²	50	1.900		
						<u>212.905</u>	
	<i>grote zaal</i>						
	vloerafwerking	1.188	m ² bvo				
	zaal + balkon rubber	1.150	m ²	90	103.500		
	backoffice marmoleum	40	m ²	45	1.800		
	wandafwerking	1.620	m ²	180	291.600		
	zaal + balkon akoest.beplating	1.620	m ²	180	291.600		
	backoffice stuc/saus+plint	60	m ²	35	2.100		
	plafondafwerking	840	m ²	60	50.400		
	zaal akoestisch	840	m ²	60	50.400		
	balkon akoestisch	310	m ²	120	37.200		
	backoffice systeem	40	m ²	50	2.000		
	balustrade balkon	116	m ¹	900	104.400		
						<u>593.000</u>	

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BUSSTATION
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
	<i>backstage</i>						
	vloerafwerking	kleedruimten etc.	tapijt/marmoleum	130 m ²	45	5.850	
		sanitair	tegelwerk	180 m ²	95	17.100	
		backoffice	marmoleum	160 m ²	45	7.200	
		overig	marmoleum	300 m ²	45	13.500	
	wandafwerking	kleedruimten etc.	stuc/saus+plint	65 m ²	35	2.275	
		sanitair	tegelwerk	900 m ²	65	58.500	
		backoffice	sauswerk	240 m ²	25	6.000	
		overig	stuc/saus+plint	150 m ²	35	5.250	
	plafondafwerking	kleedruimten etc.	systeem	130 m ²	50	6.500	
		sanitair	vezelplaat	180 m ²	60	10.800	
		backoffice	hwc	160 m ²	60	9.600	
		overig	systeem	300 m ²	50	15.000	
							157.575
	<i>kantoor- en dienstruimtes</i>						
	vloerafwerking	kantoren	tapijt	190 m ²	50	9.500	
		toiletten	tegelwerk	10 m ²	95	950	
		overig	marmoleum	140 m ²	45	6.300	
	wandafwerking	kantoor	stuc/saus+plint	190 m ²	35	6.650	
		sanitair	tegelwerk	80 m ²	55	4.400	
		overig	stuc/saus+plint	70 m ²	35	2.450	
	plafondafwerking	kantoren	systeem	190 m ²	50	9.500	
		toiletten	vezelplaat	10 m ²	60	600	
		overig	systeem	140 m ²	50	7.000	
							47.350
	<i>verkeersruimte</i>						
	vloerafwerking	publiek 30%	hout	225 m ²	110	24.764	
		backoffice 70%	marmoleum	525 m ²	45	23.639	
	wandafwerking	publiek 30%	luxe+plint	225 m ²	85	19.136	
		backoffice 70%	stuc/saus+plint	1.051 m ²	35	36.771	
	plafondafwerking	publiek 30%	luxe	225 m ²	90	20.262	
		backoffice 70%	systeem	525 m ²	50	26.265	
							150.838
	<i>gebouwinstallaties</i>						
	vloerafwerking		coating	338 m ²	30	10.148	
	wandafwerking		coating	406 m ²	25	10.148	
	plafondafwerking		hwc	338 m ²	65	21.987	
							42.282
totaal	Afbouw			4.842 m²bvo	543	2.630.590	543
55	Vaste inrichting			4.842 m²bvo			
	pantry medewerkers incl. lockers			1 post	5.000	5.000	
	garderobe, balie + locker, 1750 stuks			1 post	75.000	75.000	
	centrale balie/ kassa			1 post	25.000	25.000	
	bar elementen in de zalen en balkons			6 post	15.000	90.000	
	bar element café			1 post	20.000	20.000	
	lichtwering			780 m ²	65	50.700	
	fietsvoorzieningen in het gebouw			<i>n.v.t.</i>			
	bewegwijzering			4.842 m ²	2	9.684	
	podiumelementen kleine zaal			1 post	10.500	10.500	
	podiumelementen grote zaal			1 post	31.500	31.500	
	inrichting kleedkamers			7 stuk	1.500	10.500	
totaal	Vaste inrichting			4.842 m²bvo	68	327.884	68
60	Verkeersruimten			4.842 m²bvo			
	hoofdtrappenhuis	per bouwlaag		3 lgn	20.000	60.000	
	noodtrappenhuis			3 lgn	10.000	30.000	
totaal	Verkeersruimten			4.842 m²bvo	19	90.000	19

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BUSSTATION							Definitief
Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
70	Horizontale afwerkingen	3.348	m²				
	dakbedekking + isolatie + afschot	3.348	m ²	115	384.963		
	ballast/ grind +tegels	<i>incl.</i>					
	groendak / sedum	3.348	m ²	55	184.113		
	dakrandconstructie en afwerking boven-/binnenzijde	520	m ¹	150	78.000		
	buitenplafondafwerking	<i>n.v.t.</i>					
	luifels	1	post	10.000	10.000		
	doorvoeren en valbeveiliging	1	post	40.200	40.200		
	dakluiken	1	post	3.500	3.500		
	reservering toeslag daklichten	100	m ²	850	85.000		
	totaal	3.348	m²	235		785.775	162
80	Diversen	4.842	m²bvo				
	grid t.b.v. beloopbaar zaalplafonds	1.300	m ²	200	259.950		
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden / installaties	4.842	m ²	15	72.630		
	diversen timmer- en schilderwerkzaamheden	4.842	m ²	10	48.420		
	totaal	4.842	m²bvo	79		381.000	79
85	Terrein	1	post				
	bestrating rondom het gebouw	1	post	150.000	150.000		
	aanpassingen bestaande wegen	1	post	100.000	100.000		
	groenvoorzieningen rondom het gebouw	<i>excl.</i>					
	hekwerken	<i>excl.</i>					
	voorzieningen fietsen personeel	1	post	20.000	20.000		
	voorzieningen fietsen publiek	1	post	25.000	25.000		
	overig buitenmeubilair	<i>excl.</i>					
	terreinininstallaties	<i>excl.</i>					
	totaal	1	post	295.000		295.000	61
90	Installaties	4.842	m²bvo				
	werktuigkundige installaties, exclusief sprinklerinstallatie	4.842	m ² bvo	375	1.815.750		
	elektro-technische installaties (Incl. beveiliging/communicatie)	4.842	m ² bvo	185	895.770		
	brandbestrijdingsinstallaties	<i>incl.</i>					
	publiekslift, 3 stopplaatsen	1	post	47.500	47.500		
	backstage lift, 2 stopplaatsen	1	post	50.000	50.000		
	gevelonderhoudinstallaties	<i>excl.</i>					
	communicatie- en beveiligingsinstallaties	<i>incl.</i>					
	licht- en geluidsinstallaties	<i>zie investeringskosten</i>					
	(groot-)keukeninstallaties	<i>zie investeringskosten</i>					
	duurzaamheid (BENG)	4.842	m ² bvo	75	363.150		
	totaal	4.842	m²bvo	655		3.172.170	655
Totaal directe bouwkosten						12.815.639	2.647
ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BUSSTATION							

VORMANALYSE LOCATIE BRANDWEERKAZERNE
Definitief
Hoeveelheden

Omschrijving	Bruto vloer oppervlakte	Bruto hoogte	nieuw		bestaand		Bestaand	Nieuw	Sloop
			Bruto gevel oppervlakte	Bruto gevel oppervlakte 'open'	Bruto gevel oppervlakte	Bruto gevel oppervlakte 'open'			
			m ² bvo	m ²	m ² bgo	m ²			
dakrand		0,60	190		200				
2e verdieping	1.060	4,50	1.500	80	450	180	460	600	
vide kleine zaal		2,00	170	-	-				
1e verdieping	1.590	4,50	820	120	1.450	580	1.400	540	350
begane grond	3.330	4,50	820	410	1.450	580	2.130	1.400	200
maaiveld aansluiting	-	0,35	60	-	110	-			
Totaal	5.980	16,5	3.560	610	3.660	1.340	3.990	2.540	550

Bebouwde oppervlakte

begane grond	3.330 m ²
Totaal	3.330 m²bbo

Dak oppervlakte

totaal dak oppervlak	3.330 m ²
Totaal	3.330 m²

Vormfactoren

Omschrijving:	=	hoeveelheid:	=	vormfactor:
<u>Bebouwde oppervlakte</u>	=	<u>3.330</u>	=	0,56
Bruto vloeroppervlakte		5.980		
<u>Bruto geveloppervlakte</u>	=	<u>7.220</u>	=	1,21
Bruto vloeroppervlakte		5.980		
<u>Bruto schiloppervlakte</u>	=	<u>10.550</u>	=	1,76
Bruto vloeroppervlakte		5.980		
<u>Bruto geveloppervlak 'open'</u>	=	<u>1.950</u>	=	0,27
Bruto geveloppervlakte		7.220		

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN LOCATIE BRANDWEERKAZERNE
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m ² bvo	opslag %
00	Algemeen							
005	kaveloppervlakte	<i>n.v.t.</i>	m ²					
010	bruto vloeroppervlak gebouwfunctie	5.980	m ²					
020	oppervlak parkeergarage	<i>n.v.t.</i>	m ²					
025	kapitaalrente	3,50%						
030	bouwkostenstijging per jaar	2,50%						
035	peildatum		1 februari 2020					
040	looptijd voorbereiding tot start bouw	2,50	jaar					
045	looptijd uitvoering	1,50	jaar					
050	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	4,00	jaar					
100	Grondkosten							
105	grondkosten	2.540	m ² bvo	265	673.100			
110	notaris							
115	makelaar							
120	kosten bouwrijp maken / woonrijp maken							
125	chemisch grondonderzoek							
130	optiekosten							
135	afsluitprovisie / financiering							
140	kosten archeologisch onderzoek							
145	kosten cultuurhistorisch onderzoek							
150	planschade							
155	tijdelijke huisvesting							
totaal	Grondkosten					673.100	113	4%
200	Bouwkosten							
210	sloopkosten	<i>incl.</i>						
220	bouwkundige kosten	1	post	18.183.000	14.232.990			
230	installatiekosten W	1	post	2.242.500	2.242.500			
240	installatiekosten E	1	post	1.106.300	1.106.300			
250	specifieke installatiekosten	zie post 700						
260	infrastructuur	1	post	195.000	195.000			
270	vaste inrichting (losse inrichting zie 700)	1	post	406.210	406.210			
280	coördinatie technische installaties	<i>in bouwkosten</i>						
290	CAR - verzekering	<i>in bouwkosten</i>						
totaal	Bouwkosten					18.183.000	3.041	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	1	post	57.000	57.000			
315	projectmanagement	1	post	343.000	343.000			
320	architect	1	post	1.005.000	1.005.000			
325	toeslag bij renovatie	10%	over	1.005.000	101.000			
330	constructeur	1	post	256.000	256.000			
340	adviseur installaties	1	post	201.000	201.000			
345	adviseur specifieke installaties	1	post	40.000	40.000			
350	adviseur bouw fysica	1	post	25.000	25.000			
355	proceskosten duurzaamheid	1	post	25.000	25.000			
360	bouwkostenmanagement	1	post	124.000	124.000			
370	directievoering	1 dg / wk	69 wkn	957	66.000	46 werkweken per jaar		
375	toezichtwerkzaamheden	5 dg / wk	69 wkn	3.406	235.000	46 werkweken per jaar		
380	opmeten en sonderen	1	post	15.000	15.000			
390	overige adviseurs	3,00%	over	2.493.000	75.000			
395	repro en verschotten	2,00%	over	2.568.000	51.000			
totaal	Honoraria					2.619.000	438	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen		PM					
420	leges en welstand	3,50%	1	post	636.000	636.000		
430	aansluitkosten nuts gebouwfunctie	5.980	m ² bvo	6	36.000			
440	aansluitkosten nuts parkeergarage	<i>n.v.t.</i>						
450	trafo	<i>incl.</i>						
460	ontsluitingen / voorzieningen overheden		PM					
totaal	Leges en aansluitkosten					672.000	112	4%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN LOCATIE BRANDWEERKAZERNE
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m ² bvo	opslag %
500	Renten							
510	rente grond	3,50%	over	673.100	23.559			
520	rente voorbereiding	1	post	193.000	193.000			
530	rente uitvoering	1	post	481.000	481.000			
540	rente leegstand		PM					
totaal	Renten					697.559	117	4%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
610	makelaar verhuur		n.v.t.					
620	makelaar verkoop aan belegger		n.v.t.					
630	advertenties en promotie	1	post	10.000	10.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression + brochures	1	post	10.000	10.000			
660	verhuiskosten	1	post	50.000	50.000			
totaal	Transactiekosten / representatiekosten					75.000	13	0%
700	Interieur							
710	losse inrichting (o.a. meubilair)	5.980	m ² bvo	60	359.000			
720	licht- en geluidsinstallatie beide zalen	1	post	1.000.000	1.000.000			
721	grootkeukeninstallatie	1	post	75.000	75.000			
722	schuiftribune grote zaal 250 stoelen	1	post	188.000	188.000			
730	advieskosten inrichting over 710	6,00%	over	359.000	22.000			
740	kunst	1,00%	over	18.183.000	182.000			
totaal	Interieur					1.826.000	305	10%
800	Prijsstijgingen							
810	prijsstijgingen grondkosten van 100		excl.					
820	prijsstijgingen tot start bouw van 200	2,50%	over	30 mnd.	1.158.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw van 200	2,50%	over	18 mnd.	365.000			
840	prijsstijgingen honoraria	1	post		219.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten van 400	2,50%	over	30 mnd.	43.000			
860	rente prijsstijgingen		excl.					
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten van 600	2,50%	over	30 mnd.	4.800			
880	prijsstijgingen interieur van 700	2,50%	over	48 mnd.	190.000			
totaal	Prijsstijgingen					1.979.800	331	11%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzien kosten over posten 200 t/m 800	10%	over	26.052.359	2.605.000			
totaal	Onvoorzien					2.605.000	436	14%
950	Interne kosten gemeente							
970	interne kosten	3,50%	over	18.183.000	636.000			
totaal	Interne kosten gemeente					636.000	106	3%
Totaal investeringskosten excl. BTW						29.966.459	5.011	165%

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BRANDWEERKAZERNE							Definitief
Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
00	Bouwplaatsvoorzieningen	5.980	m²bvo				
	algemene werkzaamheden	5.980	m ² bvo	6	35.880		
	hoofdmaatvoering	5.980	m ² bvo	3	17.940		
	opname rapporten	1	post	3.500	3.500		
	aanvullende advieskosten in opdracht van aannemer						<i>excl.</i>
	totaal	5.980	m²bvo	10		57.320	10
05	Sloopwerkzaamheden		1 post				
	bouwrijp maken terrein						<i>in grondkosten</i>
	verleggen kabels en leidingen						<i>excl.</i>
	sanering eventueel vervuilde grond						<i>excl.</i>
	sloop ten behoeven van nieuwbouw	550	m ² bvo	125	68.750		
	sanering bestaande asbest leien dak	1	post	100.000	100.000		
	totaal	5.980	m²bvo	28		168.750	28
10	Bodemvoorzieningen	1.400	m²bbo				
	maatvoering / uitzetten bouwraam	1.400	m ²	2	2.800		
	bouwriolering / drainage	1.400	m ²	5	7.000		
	grondwerk, d=1,0m ¹ gemiddeld	1.400	m ²	12	16.800		
	afvoeren uitkomende grond						<i>incl.</i>
	totaal	1.400	m²bbo	19		26.600	4
15	Heiwerk	1.400	m²bbo				
	reservering heiwerk, l=20,0m ¹ 1:8	175	st	1.250	218.750		
	totaal	1.400	m²bbo	156		218.750	37
20	Fundering t/m begane grondvloer	1.400	m²bbo				
	funderingsbalken en -poeren	1.400	m ² bbo	50	70.000		
	put personen-/goederenlift	2	post	12.500	25.000		
	trafoput	1	post	5.000	5.000		
	geïsoleerde begane grondvloer, ihwg	1.400	m ²	115	161.000		
	diverse voorzieningen (putten, goten, riolering)	1.400	m ²	5	7.000		
	totaal	1.400	m²bbo	191		268.000	45
30	Hoofddraagconstructie	5.980	m²bvo				
	<i>nieuw te bouwen</i>	<i>2.540</i>	<i>m²bvo</i>				
	betonkolommen	1.340	m ²	55	73.700		
	betonwanden, dragend, kleine en grote zaal	2.620	m ²	275	720.500		
	vloerbalken / verzwaarde stroken / lateien	1.340	m ²	55	73.700		
	toeslag constructie balkons	430	m ²	250	107.500		
	verdiepings vloeren	1.140	m ²	110	125.400		
	dakvloeren	1.400	m ²	110	154.000		
	reservering staalconstructie t.b.v. grote overspanningen etc.	24.000	kg	3,50	84.000		
	brandwerende bekleding	1	post	10.000	10.000		
	liftkernen backstage	350	m ²	220	77.000		
	liftkernen publiek	350	m ²	220	77.000		
	nadere uitwerking en dilataties	2.540	m ²	10	25.400		
				602		1.528.200	
	<i>bestaande gebouw</i>	<i>3.440</i>	<i>m²bvo</i>				
	reservering aanpassing bestaande constructie	3.440	m ²	30	103.200		
				30		103.200	
	totaal	5.980	m²bvo	273		1.631.400	273
40	Gevelsluiting	7.220	m²bgo				
	<i>gevel nieuw</i>	<i>3.560</i>	<i>m²</i>				
	geveloppervlak 'open' kozijnen en puien	17%	610	m ²	600	366.000	
	secundaire staalconstructie	50%	305	m ²	150	45.750	
	waterslagen						<i>incl.</i>
	tochtsluis / tourniquette		1	post	45.000	45.000	
	zonwering	100%	610	m ²	175	106.750	
	gevelafwerking 'gesloten'		2.950	m ²	350	1.032.500	
					448	1.596.000	
	<i>gevel bestaand</i>	<i>3.660</i>	<i>m²</i>				

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BRANDWEERKAZERNE
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
	opknappen / herstellen bestaande gevel 'open'	1.340	m ²	350	469.000		
	opknappen / herstellen bestaande gevel 'dicht'	2.320	m ²	150	348.000		
	voorzetwanden dichte gevel	2.088	m ²	65	135.720		
	toeslag techniek	1	post	7.500	7.500		
	toeslag expeditie	2	post	10.000	20.000		
	toeslag deuren horeca / vluchten etc.	1	post	5.000	5.000		
				269		985.220	
	<i>gevel 'diversen'</i>						
	steigerwerk op- en af, inclusief huur	7.220	m ²	30	216.600		
	liftuitloop	2	post	5.000	10.000		
	gevelbelettering	1	post	25.000	25.000		
	nadere planuitwerking / toeslag architectuur	7.220	m ²	25	180.500		
	totaal Gevelsluiting	7.220	m²bgo	417		3.013.320	504
50	Afbouw algemeen						5.980 m²bvo
	dekvloeren	5.980	m ²	22	131.560		
	binnensteigerwerk / rolsteigers	2	post	10.000	20.000		
						151.560	
	<i>binnenwanden / deuren / kozijnen / puien</i>						
	lichte scheidingswanden	2.990	m ²	75	224.250		
	toeslag puien	600	m ²	300	180.000		
	lichte wanden doos-in-doos kleine zaal	720	m ²	160	115.200		
	lichte wanden doos-in-doos grote zaal	1.080	m ²	160	172.800		
	zaalsluizen	4	st.	12.400	49.600		
	deuren+kozijnen	5.980	m ² bvo	20	119.600		
	reservering paneelwanden	1	post	15.000	15.000		
	brandcompartimentering	5.980	m ² bvo	40	239.200		
						1.115.650	
	<i>publieksvoorzieningen</i>						
	vloerafwerking	595	m ² bvo				
	ontvangst tegelwerk/hout	202	m ²	110	22.220		
	sanitair tegelwerk	185	m ²	95	17.575		
	overig marmoleum	175	m ²	45	7.875		
	tochtsluis schoonloopmat	34	m ²	500	17.000		
	wandafwerking	160	m ²	85	13.600		
	ontvangst luxe+plint	160	m ²	85	13.600		
	sanitair tegelwerk	555	m ²	65	36.075		
	overig stuc/saus+plint	263	m ²	35	9.188		
	plafondafwerking	236	m ²	120	28.320		
	ontvangst luxe	236	m ²	120	28.320		
	sanitair gipsplaat	185	m ²	100	18.500		
	overig systeem	175	m ²	50	8.750		
						179.103	
	<i>café</i>						
	vloerafwerking	530	m ² bvo				
	publiek hout	385	m ²	110	42.350		
	keuken tegelwerk	76	m ²	95	7.220		
	kleedkamer tegelwerk	27	m ²	95	2.565		
	sanitair tegelwerk	6	m ²	95	570		
	backoffice marmoleum	36	m ²	45	1.620		
	wandafwerking	385	m ²	85	32.725		
	publiek luxe+ plint	385	m ²	85	32.725		
	keuken tegelwerk	114	m ²	55	6.270		
	kleedkamer stuc/saus+plint	27	m ²	35	945		
	sanitair tegelwerk	18	m ²	55	990		
	backoffice stuc/saus+plint	59	m ²	35	2.079		
	plafondafwerking	385	m ²	120	46.200		
	publiek luxe	385	m ²	120	46.200		
	keuken vezelplaat	76	m ²	70	5.320		
	kleedkamer systeem	27	m ²	50	1.350		
	sanitair vezelplaat	6	m ²	65	390		
	backoffice systeem	36	m ²	50	1.800		
						152.394	
	<i>kleine zaal</i>						
	vloerafwerking	340	m ² bvo				
	zaal + balkon rubber	302	m ²	90	27.180		
	overig marmoleum	38	m ²	45	1.710		
	wandafwerking	900	m ²	180	162.000		
	zaal + balkon akoestisch beplating	900	m ²	180	162.000		
	overig stuc/saus+plint	57	m ²	35	1.995		
	plafondafwerking	302	m ²	60	18.120		
	zaal + balkon akoestisch	302	m ²	60	18.120		
	overig systeem	38	m ²	50	1.900		
						212.905	

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BRANDWEERKAZERNE
Definitief

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
	<i>grote zaal</i>						
	vloerafwerking	1.188	m ² bvo				
	zaal + balkon	1.150	m ²	90	103.500		
	backoffice	40	m ²	45	1.800		
	wandafwerking	1.458	m ²	180	262.440		
	zaal + balkon	1.458	m ²	180	262.440		
	backoffice	60	m ²	35	2.100		
	plafondafwerking	840	m ²	60	50.400		
	zaal	840	m ²	60	50.400		
	balkon	310	m ²	120	37.200		
	backoffice	40	m ²	50	2.000		
	balustrade balkon	102	m ¹	900	91.800		
						551.240	
	<i>backstage</i>						
	vloerafwerking	765	m ² bvo				
	kleedruimten etc.	130	m ²	45	5.850		
	sanitair	180	m ²	95	17.100		
	backoffice	160	m ²	45	7.200		
	overig	300	m ²	45	13.500		
	wandafwerking	65	m ²	35	2.275		
	kleedruimten etc.	65	m ²	35	2.275		
	sanitair	900	m ²	65	58.500		
	backoffice	240	m ²	25	6.000		
	overig	150	m ²	35	5.250		
	plafondafwerking	130	m ²	50	6.500		
	kleedruimten etc.	130	m ²	50	6.500		
	sanitair	180	m ²	60	10.800		
	backoffice	160	m ²	60	9.600		
	overig	300	m ²	50	15.000		
						157.575	
	<i>kantoor- en dienstruimtes</i>						
	vloerafwerking	335	m ² bvo				
	kantoren	190	m ²	50	9.500		
	toiletten	10	m ²	95	950		
	overig	140	m ²	45	6.300		
	wandafwerking	190	m ²	35	6.650		
	kantoor	190	m ²	35	6.650		
	sanitair	80	m ²	55	4.400		
	overig	70	m ²	35	2.450		
	plafondafwerking	190	m ²	50	9.500		
	kantoren	190	m ²	50	9.500		
	toiletten	10	m ²	60	600		
	overig	140	m ²	50	7.000		
						47.350	
	<i>verkeersruimte</i>						
	vloerafwerking	750	m ² bvo				
	publiek 30%	225	m ²	110	24.764		
	backoffice 70%	525	m ²	45	23.639		
	wandafwerking	225	m ²	85	19.136		
	publiek 30%	225	m ²	85	19.136		
	backoffice 70%	1.051	m ²	35	36.771		
	plafondafwerking	225	m ²	90	20.262		
	publiek 30%	225	m ²	90	20.262		
	backoffice 70%	525	m ²	50	26.265		
						150.838	
	<i>gebouwinstallaties</i>						
	vloerafwerking	338	m ² bvo				
	coating	338	m ²	30	10.148		
	wandafwerking	406	m ²	25	10.148		
	coating	406	m ²	25	10.148		
	plafondafwerking	338	m ²	65	21.987		
						42.282	
	<i>extra m2bvo t.g.v. ontwerpverlies</i>						
	gemiddelde prijs afbouw	1.138	m ² bvo				
		1.138	m ² bvo	350	398.300		
						398.300	
	totaal	5.980	m²bvo	528		3.159.196	528
55	Vaste inrichting	5.980	m²bvo				
	pantry medewerkers incl. lockers	1	post	5.000	5.000		
	garderobe, balie + locker, 1750 stuks	1	post	75.000	75.000		
	centrale balie/ kassa	1	post	25.000	25.000		
	bar elementen in de zalen en balkons	6	post	15.000	90.000		
	bar element café	1	post	20.000	20.000		
	lichtwering	1.950	m ²	65	126.750		
	fietsvoorzieningen in het gebouw	n.v.t.					
	bewegwijzering	5.980	m ²	2	11.960		
	podiumelementen kleine zaal	1	post	10.500	10.500		
	podiumelementen grote zaal	1	post	31.500	31.500		
	inrichting kleedkamers	7	stuk	1.500	10.500		
	totaal	5.980	m²bvo	68		406.210	68

ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BRANDWEERKAZERNE							Definitief
Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m ² bvo
60	Verkeersruimten	5.980	m²bvo				
	opknappen bestaande trappenhuizen	7	lgn	15.000	105.000		
	nieuwe trappenhuizen	6	lgn	20.000	120.000		
	vervanging spiltrap horeca	1	post	17.500	17.500		
	renoveren toren	1	post	50.000	50.000		
	totaal	5.980	m²bvo	49		292.500	49
70	Horizontale afwerkingen	3.330	m²				
	<i>nieuwe dakvlakken</i>	<i>1.660</i>	<i>m²</i>				
	dakbedekking + isolatie + afschot	1.660	m ²	115	190.900		
	ballast/ grind + tegels	<i>incl.</i>					
	groendak / sedum	1.660	m ²	55	91.300		
	dakrandconstructie en afwerking boven-/binnenzijde	270	m ¹	150	40.500		
	luifels	1	post	10.000	10.000		
	doorvoeren en valbeveiliging	1	post	19.900	19.900		
	dakluiken	1	post	3.500	3.500		
	reservering toeslag daklichten	100	m ²	850	85.000		
						<u>441.100</u>	
	<i>bestaande dakvlakken</i>	<i>1.670</i>	<i>m²</i>				
	vervanging dakbedekking + isolatie + afschot	1.670	m ²	135	225.450		
	ballast/ grind + tegels	1.670	m ²	55	91.850		
	groendak / sedum	<i>excl.</i>					
	dakrandconstructie en afwerking boven-/binnenzijde	337	m ¹	275	92.675		
	doorvoeren en valbeveiliging	1	post	20.000	20.000		
	dakluiken	1	post	5.500	5.500		
	daklichten	<i>excl.</i>					
						<u>435.475</u>	
	totaal	3.330	m²	263		876.575	147
80	Diversen	5.980	m²bvo				
	grid t.b.v. beloopbaar zaalplafonds	1.200	m ²	200	240.000		
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden / installaties	5.980	m ²	17	101.660		
	diversen timmer- en schilderwerkzaamheden	5.980	m ²	12	71.760		
	totaal	5.980	m²bvo	69		413.420	69
85	Terrein	1	post				
	bestrating rondom het gebouw terras, rijplaten, aanhelen rondom 5m ¹	1	post	150.000	150.000		
	groenvoorzieningen rondom het gebouw	<i>excl.</i>					
	hekwerken	<i>excl.</i>					
	voorzieningen fietsen personeel	1	post	20.000	20.000		
	voorzieningen fietsen publiek	1	post	25.000	25.000		
	overig buitenmeubilair	<i>excl.</i>					
	terreininstallaties	<i>excl.</i>					
	totaal	1	post	195.000		195.000	33
90	Installaties	5.980	m²bvo				
	werktuigkundige installaties, exclusief sprinklerinstallatie	5.980	m ² bvo	375	2.242.500		
	elektro-technische installaties (Incl. beveiliging/communicatie)	5.980	m ² bvo	185	1.106.300		
	brandbestrijdingsinstallaties	<i>incl.</i>					
	publiekslift, 3 stopplaatsen	1	post	47.500	47.500		
	backstage lift, 2 stopplaatsen	1	post	50.000	50.000		
	gevelonderhoudinstallaties	<i>excl.</i>					
	communicatie- en beveiligingsinstallaties	<i>incl.</i>					
	licht- en geluidsinstallaties	<i>zie investeringskosten</i>					
	(groot-)keukeninstallaties	<i>zie investeringskosten</i>					
	duurzaamheid (BENG)	5.980	m ² bvo	75	448.500		
	totaal	5.980	m²bvo	651		3.894.800	651
Totaal directe bouwkosten						14.621.841	2.445
ONDERBOUWING BOUWKOSTEN LOCATIE BRANDWEERKAZERNE							

Houten
De Molen 100
3995 AX Houten

Rotterdam
Lichtenauerlaan 80
3062 ME Rotterdam

Amsterdam
Hogehilweg 4
1101 CC Amsterdam