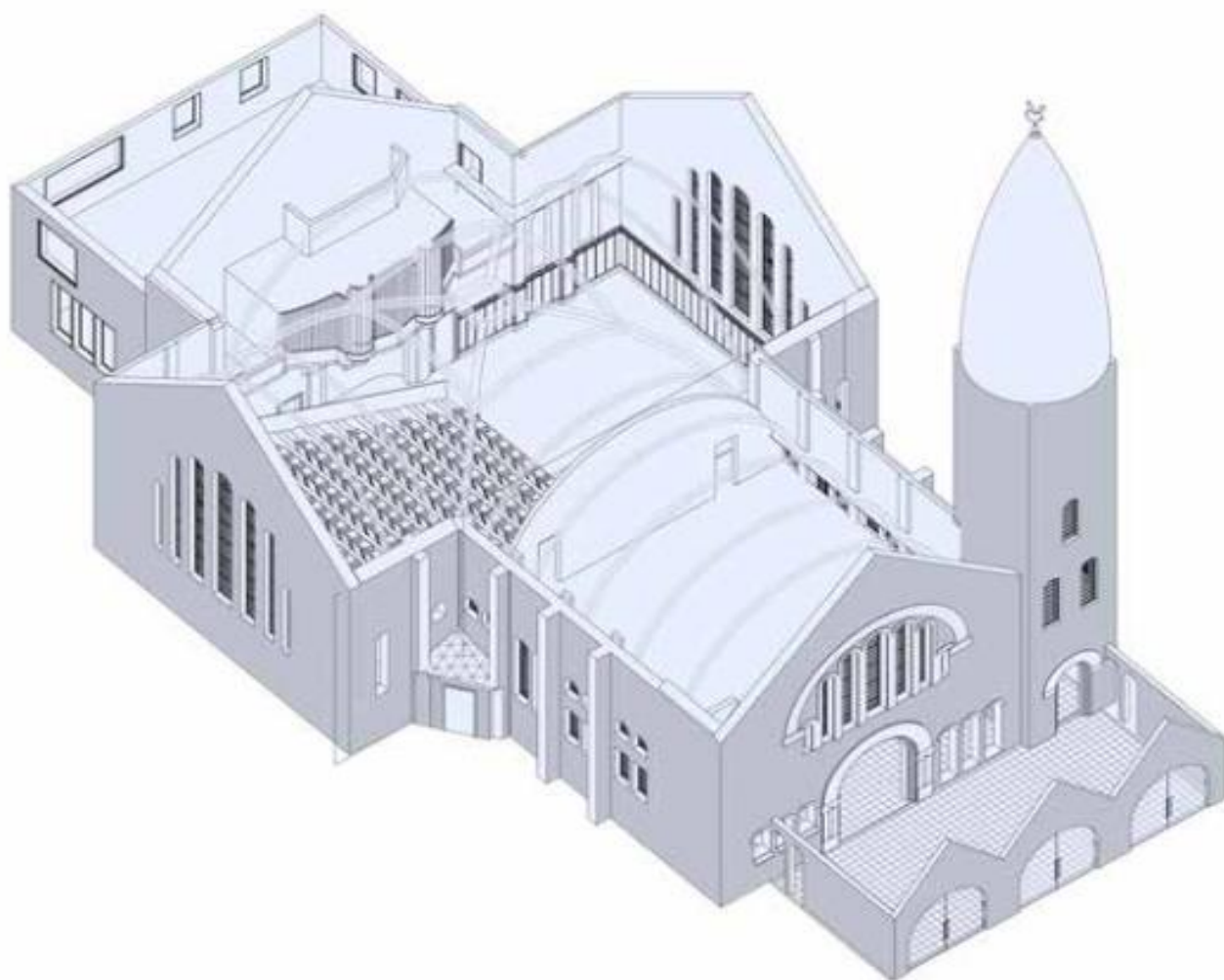


Kruispunt Kerk Voorschoten

VO -/- raming

23-10-2024



Kruispunt Kerk Voorschoten

VO -/- raming

23-10-2024

Inleiding

Dit document is samengesteld in opdracht van de gemeente Voorschoten in samenwerking met Regent Vastgoedmanagement B.V. en is bedoeld om inzicht te geven in de te verwachten bouwkosten voor het transformeren van de Kruispuntkerk te Voorschoten naar een cultureel centrum. Het ontwerp is een plan van Buro

Gebruikte documenten

Gegevens Buro Belén:

- 20241019_KPK_Presentation_Dutch
- 20241020_Kruispunt Kerk Finishes_Concept

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de raming hebben wij de navolgende uitgangspunten gehanteerd;

- De raming betreft het ontwerp van buro Belén, d.d. 24-10-2024 ontvangen op 19-10-2024
- Incl. sloopkosten t.b.v. de verbouwing
- Exclusief asbestsanering
- Bestrating rondom de kerk aanhelen t.g.v. de aanleg van riolering.
- Isoleren Label C: gevels (binnenzijde) en dak (buitenzijde onder het pannendak)
- De kerktoren blijft buiten beschouwing
- De keuken wordt uitgerust voor de interne bediening (geen horeca grootkeuken)
- Werktuigbouwkundige installaties (ventilatie en verwarming) vervangen
- Elektrotechnische installatie volledig vervangen
- De begane grondvloer van de kerk vervangen in lichtbeton (isolerend)
- Het houten plafond in de kerk blijft gehandhaafd. De huidige verflaag wordt enkel verwijderd.
- **Prijspeil: Oktober 2024**

Kruispunt Kerk Voorschoten

VO -/- raming

23-10-2024

Bouwkosten

De bouw- en renovatiekosten voor de realisatie van het cultureel centrum te Voorschoten zijn geraamd middels twee VO ramingen. De ramingen volgen de STABU codering en zijn als bijlage bijgevoegd. De totale bouwkosten laten zich als volgt samenvatten:

RESUME	Aantal	Eenh	€/eenh.	Totaal
Verbouwing van de kerk	811	m2	€ 2.968	€ 2.407.381
Inrichting van de kerk	811	m2	€ 647	€ 525.089
Totaal excl. BTW	811	m2	€ 3.616	€ 2.932.470

Bijkomende kosten	Aantal	Eenh	€/eenh.	Totaal
A: Projectbegeleiding vanaf Besteksfase	4,0	%	€ 2.407.381	€ 96.300
B: Honoraria adviseurs vanaf DO fase	9,5	%	€ 2.407.381	€ 228.700
C: Aansluitkosten	0,9	%	€ 2.407.381	€ 21.700
D: Heffingen tbv leges	2,5	%	€ 500.000	€ 12.500
F: Indexering tot start bouw	2,0	%	€ 2.407.381	€ 48.100
Onvoorzien / planuitwerking	2,0	%	€ 2.407.381	€ 48.100
Totaal excl. BTW	811	m2	€ 562	€ 455.400

Totaal stichtingskosten	excl. BTW	€	3.387.870
BTW	21%	€	711.453
Totaal stichtingskosten	incl. BTW	€	4.099.322
SO Fase	incl. BTW	€	4.099.480
Vershil SO / VO -/- fase	incl. BTW	€	158

Kruispunt Kerk Voorschoten

VO -/- raming

23-10-2024

Bijlage 1

- VO raming - Verbouwing

Project: Kruispunt Kerk Voorschoten
 Opdrachtgever: Gemeente Voorschoten
 Architect: Buro Belén
 Fase: Voorlopig Ontwerp -/
 Onderdeel: VO raming - Verbouwing
 Datum: 23-10-2024



CODE	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL
00.00	OMVANG VAN HET WERK				
	Bebouwd oppervlak	569,0	m2		
	BVO begane grond	569,0	m2		
	BVO 1e verdieping (excl. balony II)	242,0	m2		
	Totaal BVO	811,0	m2		
	Lobby / rehearsal room	66,6	m2		
	Foyer	100,0	m2		
	Traffic area (lobby - foyer) incl. toilet	27,4	m2		
	Theatre	211,0	m2		
	Storage	15,3	m2		
	Storage	6,6	m2		
	WC	5,7	m2		
	WC	5,7	m2		
	Office	13,0	m2		
	Storage	13,0	m2		
	Backstage 1	14,6	m2		
	Backstage 1 WC	3,9	m2		
	Backstage 2	14,6	m2		
	Backstage 2 WC	3,9	m2		
	Traffic area (theatre - backstage)	25,9	m2		
	Totaal GO begane grond	527,2	m2		
	Platform	26,1	m2		
	Rehearsal space incl. storage	81,7	m2		
	Balcony I	13,8	m2		
	Projection room	4,2	m2		
	Balcony II	24,7	m2		
	Rehearsal / meeting	67,2	m2		
	Totaal GO verdieping	217,7	m2		
05.41	Steiger t.b.v. gevelwerkzaamheden incl. netten en kappen	1.500	m2	50	75.000
05.41	Schraagsteigers in ABK		abk		
05.50	Bouwplaatsvoorzieningen buitenruimte	1	pst	3.000	3.000
05.50	Bouwplaatsvoorzieningen kerk incl. uitzetten, maatvoering en opruimen	811	pst	15	12.165
10.31	Slopen / strippen bestaande inrichting kosterswoning	1	pst	15.000	15.000
10.31	Verwijderen begane grondvloer	414	m2	73	30.056
10.31	Verwijderen dekvloer / toplaag vloer entree / lobby	67	m2	61	4.029
10.31	Verwijderen insteekvloer	1	pst	12.000	12.000
10.31	Deursparing maken (kosterswoning)	2	st	550	1.100
10.31	Asbestsanering niet voorzien		excl		
10.31	Orgel handhaven		excl		
10.90	Bouwplaatsvoorzieningen sloper (veiligheid en keetvoorziening)	1	pst	6.219	6.219
14.33	Buitenriolering en drainage		rgl 161		
15.42	Terreinverharding rondom de kerk herstellen	1	pst	5.000	5.000
20.32	Funderingspalen uitgaande van stalen buispalen	12	st	1.350	16.200
21.50	Funderingsbalken 500x500mm 80kg/m3	19	m1	191	3.563
21.50	Funderingspoertjes (2-paals) onder de kolommen van de insteekvloer	6	st	1.280	7.680
21.50	Schuimbetonvloer incl. dekvloer en vloerverwarming (Faber o.g.)	414	m2	178	73.692
21.50	Staalplaatbetonvloer insteekvloer	96	m2	240	22.920
21.85	Diverse betonwerken	811	m2	3	2.433
22.21	Stelpost t.b.v. herstelwerkzaamheden aan de buitengevels	1	stp	20.000	20.000
22.24	Reinigen bestaand metselwerk	105	m2	76	7.941
22.31	Diverse metselwerken (dichtzetten sparingen e.d.)	811	m2bvo	5	4.055
24.41	Brandwerend bekleden / schilderwerk van de stalen hulpconstructie	1	pst	8.000	8.000

Project: Kruispunt Kerk Voorschoten
 Opdrachtgever: Gemeente Voorschoten
 Architect: Buro Belén
 Fase: Voorlopig Ontwerp -/
 Onderdeel: VO raming - Verbouwing
 Datum: 23-10-2024



CODE	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL
24.41	Meterbord meterkast	1	pst	225	225
24.41	Inrichting hoofdverdeelinrichting	1	pst	1.100	1.100
24.41	Omtimmering vloerverdelers - aanname	3	pst	278	833
24.32	Houten balklaag t.b.v. plafond onder tribune	38	m2	142	5.396
24.32	Aanpassen dakranden en goten i.v.m. isoleren aan buitenzijde	1	pst	30.000	30.000
25.32	Stalen constructie t.b.v. de insteekvloer (liggers en kolommen) aanname	6.208	kg	4,8	29.796
30.32	Entreepuien getoogd	3	st	12.000	36.000
30.32	Houten binnendeurkozijnen incl. deur dagmaat 930 mm	26	st	1.285	33.410
30.32	Luik / panelenwand BAR-theater	1	pst	9.500	9.500
30.33	Stelpost t.b.v. opknappen / vervangen deuren Lobby - Foyer	1	stp	12.500	12.500
30.70	Mobiele panelenwand incl. loopdeur - 2.800 mm hoog t.p.v. storage	14	m2	1.850	25.382
30.80	Deurbuffer vloer/wandmontage	26	st	16	416
30.80	Diverse hang- en sluitwerk (deurdrangers etc.)	811	m2bvo	10	8.110
30.80	Toegangscontrole systeem		excl		
37.30	Dak aan buitenzijde isoleren (bestaande pannen handhaven)	750	m2	140	105.000
34.33	Beglazing HR+++ , zie 30.32		incl.		
35.45	Dorpels maaiveld t.p.v. nieuwe entreepuien	9	m1	145	1.305
38.30	Zonwering		excl		
43.33	Zetwerk goten en dakranden	1	pst	20.000	20.000
32.31	Bestaande trappen nalopen en herstellen	4	stp	2.500	10.000
32.32	Balustrade balkon	23	m1	455	10.420
34.36	Voorzetruiten	1	pst	33.600	33.600
35.44	Vensterbanken vervangen i.v.m. voorzetwanden	28	m1	63	1.777
35.45	Overgangsprofielen / dorpels t.p.v. wisselende vloerafwerkingen	811	m2bvo	1	811
40.40	Wanden behangklaar maken klasse B	314	m2	10	3.139
40.40	Spuitwerk plafonds t.p.v. kosterwoning	156	m2	12	1.873
41.32	Wandafwerking tegelwerk hoge range	56	m2	115	6.396
41.32	Wandafwerking tegelwerk lage range	57	m2	65	3.722
41.32	Herstelwerk bestaande wandtegels	31	m2	100	3.120
41.42	Vloertegels hoge range	105	m2	155	16.337
41.42	Vloertegels lage range	8	m2	110	858
43.38	Diverse verwijs- en informatieborden lev. en aanbr.	811	m2bvo	2	1.622
43.42	Vloerplinten incl. kitwerk	689	m1	24	16.200
43.90	Diverse metaal- en kunststofwerken incl. hoekbeschermers	811	m2bvo	3	2.433
44.31	Stucplafond	39	m2	80	3.104
44.31	Systeemplafonds in sanitaire ruimtes	19	m2	56	1.075
44.31	Bouwkundige voorzieningen / achterhout	58	m2	3	174
44.32	Plafond bar	100	m2	240	24.000
44.41	MS wand (bruto) 250 mm dik tussen theater en foyer/rehearsal	202	m2	186	37.583
44.41	MS wand (bruto) 125 mm dik	279	m2	113	31.569
44.41	MS voorzetwand 75 mm dik	694	m2	82	56.888
44.41	Voorzieningen in MS wanden	1.175	m2	5	5.876
45.41	Koof t.p.v. vloerrand vide	11	m1	135	1.458
45.41	Reservering t.b.v. koven t.p.v. hoogte verschillen plafonds	25	m1	55	1.375
45.44	Houten wandpanelen	90	m2	255	22.950
45.46	Diverse aftimmeringen	527	m2go	20	10.544

Project: Kruispunt Kerk Voorschoten
 Opdrachtgever: Gemeente Voorschoten
 Architect: Buro Belén
 Fase: Voorlopig Ontwerp -/-
 Onderdeel: VO raming - Verbouwing
 Datum: 23-10-2024



CODE	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL
46.20	Herstellen plafond / verwijderen schilderwerk	659	m2	78	51.362
46.20	Hoogwerkers / klimvoorzieningen t.b.v. verwijderen schilderwerk	1	pst	30.600	30.600
46.31	Schilderwerk omkanten binnendeuren	26	st	31	806
46.31	Overige schilderwerk in betreffende elementprijzen opgenomen		incl		
46.33	Wanden voorzien van glasvlies + sauswerk	1.129	m2	17	19.200
46.33	Toeslag afwasbare verf (uitgaande van 100%)	1.129	m2	6	6.212
46.38	Diverse schilderwerken	527	m2go	5	2.636
48.43	Egaliseren t.b.v. vloerafwerking	286	m2	10	2.855
48.43	Marmoleum vloerafwerking	81	m2	40	3.244
48.43	Multipurpose Performance Floor	180	m2	85	15.334
48.44	Zachte vloerbedekking: schoonloop entree's (kamerbreed)	24	m2	185	4.440
48.44	Zachte vloerbedekking: projecttapijt	203	m2	50	10.150
48.45	Houten vloerafwerking - parket	100	m2	135	13.500
	Buitenriolering	1	m2bvo	15.000	15.000
50.00	Dakgoten en hemelwater (herstelwerk)	1	m2bvo	25.000	25.000
51.00	Binnenriolering	811	m2bvo	20	16.220
52.00	Waterinstallaties	811	m2bvo	25	20.275
53.00	Sanitair	811	m2bvo	32	25.952
54.00	Brandbestrijding	811	m2bvo	10	8.110
60.00/61.00	Klimaatinstallatie	811	m2bvo	345	279.795
70.00	Algemeen	811	m2bvo	40	32.440
70.00	Centrale E-voorzieningen	811	m2bvo	89	72.179
70.00	W-voedingen-wcd-Krachtstroom	811	m2bvo	7	5.679
70.00	Bliksem beveiliging - bestaand handhaven		excl		
70.00	Overspanningsbeveiliging		excl		
70.00	PV-installatie		excl		
75.00	Verlichtingsinstallatie	811	m2bvo	46	37.306
75.00	Noodverlichting	811	m2bvo	13	10.543
75.00	Data installatie	811	m2bvo	25	20.275
75.00	Brandmeldinstallatie	811	m2bvo	30	24.330
78.00	Inbraakdetectie	811	m2bvo	22	17.842
78.00	Toegangscontrole	811	m2bvo	15	12.165
78.00	Intercom installatie	811	m2bvo	10	8.110
70.00	MIVA Signalering	811	m2bvo	3	2.433
80.31	Plateau liftinstallatie 2 stopplaatsen	1	pst	32.500	32.500
84.00	Gevelonderhoudinstallatie		excl		
90.00	Bouwkundige voorzieningen installaties	811	m2	35	28.385

Project: Kruispunt Kerk Voorschoten
 Opdrachtgever: Gemeente Voorschoten
 Architect: Buro Belén
 Fase: Voorlopig Ontwerp -/-
 Onderdeel: VO raming - Verbouwing
 Datum: 23-10-2024



CODE	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL
EINDOVERZICHT					
	Subtotaal directe bouwkosten		1 pst		1.812.807
	<u>Algemene Bouwplaatskosten</u>	13,8 %		1.812.807	250.000
	Subtotaal		1 pst		2.062.807
	<u>Algemene kosten</u>	7,0 %		2.062.807	144.397
	Subtotaal		1 pst		2.207.204
	<u>Winst & Risico</u>	3,0 %		2.207.204	66.216
	Subtotaal		1 pst		2.273.420
	CAR verzekering	0,35 %		2.273.420	7.957
	<u>Verzekeringen, garanties en nazorg</u>	0,50 %		2.273.420	11.367
	Subtotaal		1 pst		2.292.744
	<u>Nadere planuitwerking / onvoorzien</u>	5,0 %		2.292.744	114.637
	Subtotaal		1 pst		2.407.381
TOTAAL AANNEEMSOM EXCL. BTW			811 M2BVO	2.968 €	2.407.381

Kruispunt Kerk Voorschoten

VO -/- raming

23-10-2024

Bijlage 2

- VO raming - Inrichting

Project: Kruispunt Kerk Voorschoten
 Opdrachtgever: Gemeente Voorschoten
 Architect: Buro Belén
 Fase: Voorlopig Ontwerp
 Onderdeel: VO raming - Inrichting
 Datum: 23-10-2024



CODE	OMSCHRIJVING	AANTAL	EENH	PRIJS PER EENHEID	TOTAAL
	BVO begane grond	569,0	m2		
	BVO 1e verdieping	242,0	m2		
	Totaal BVO	811,0	m2		
17.51	Plant + pot (excl.)	0	st	450	0
47.31	Kastenwanden	26	m1	1.200	31.500
47.31	Pantry eerste verdieping	1	stp	5.000	5.000
47.31	Keukeninrichting bar (excl.)	0	stp	20.000	0
47.31	Koffiemachine	1	stp	5.000	5.000
47.31	Tafel t.p.v. backstage ruimten 1 en 2	2	stp	3.000	6.000
47.33	Garderobe rekken t.p.v. de lobby	1	stp	3.000	3.000
47.41	BAR meubel	1	pst	25.000	25.000
47.41	Mobiele podiumdelen	73	m2	500	36.300
47.42	Verplaatsbaar ticket desk	1	pst	5.000	5.000
47.44	Zitje t.p.v. de bar	1	pst	4.000	4.000
47.44	Barkrukken	12	st	390	4.680
47.44	Inrichting office	1	pst	10.000	10.000
47.44	Inrichting backstage	2	pst	3.000	6.000
47.52	Stelpost t.b.v. naamsaanduiding		excl.	2.500	
47.60	Rigging (excl.)	0,0	pst	40.000	0
47.60	Verlichting toneel (excl.)	1,0	pst	25.000	25.000
47.60	Audio voorzieningen (bestaand hergebruik)	0,0	pst	45.000	0
47.60	Projector - hergebruik		excl		
47.60	Projectiescherm		excl		
47.60	Telescopische tribunetrap	1,0	pst	185.000	185.000
48.51	Gordijnen	1,0	pst	100.000	100.000
	Theatergordijnen (excl.)			excl.	
75.00	Sfeerverlichting	811	m2bvo	30	24.330
	EINDOVERZICHT				
	Subtotaal directe kosten		1 pst		475.810
	Kosten inhuisen	1,00	pst	10.000	10.000
	Coördinatievergoeding	3,00	%	475.810	14.274
	Subtotaal		1 pst		500.084
	Nadere planuitwerking / onvoorzien	5,0	%	500.084	25.004
	Subtotaal		1 pst		525.089
TOTAAL AANNEEMSOM EXCL. BTW		811	M2BVO	647 €	525.089

Kruispunt Kerk Voorschoten

VO -/- raming

23-10-2024

Bijlage Toelichting op de kostenraming

De kostenraming is opgebouwd volgens de meest gebruikte methode, de NL/SfB-systematiek. De NL/SfB codering heeft zich in Nederland ontwikkeld tot een standaard op het gebied van bouwdeel gerichte classificaties en wordt veel toegepast bij calculaties, begrotingen, meerjarenonderhoudsplanningen en BIM.

De kostenraming is gebaseerd op het voorlopig ontwerp van 19 oktober 2024. Hierna volgen nog de fasen Definitief ontwerp en vervolgens de Besteksfase waarop de opdracht zal worden gebaseerd voor de realisatiefase.

Het gebouw is een gemeentelijk monument wat inhoudt dat zowel het uiterlijk als kenmerkende onderdelen in het gebouw bewaard moeten blijven. Onder meer blijft het orgel gehandhaafd. Wel wordt de schuin lopende galerij vervangen door een nieuwe vlakke betonvloer op een staalconstructie. Hierdoor ontstaat een separate effectieve ruimte op de 1e verdieping van het kerkgebouw.

Zowel de kosterwoning als het voortaal (vestibule) blijven gehandhaafd en maken deel uit van het cultuurcentrum, waarbij de vestibule ook de (hoofd)entree vormt.

Voor het realiseren van de woningen naast de kerk zal het wijkcentrum wordt gesloopt. Het uitgangspunt is dat de ontwikkelaar van de woningen de sloop van het wijkgebouw voor zijn rekening neemt. In de kostenraming zijn wel kosten opgenomen om de doorgang van de kerk naar het wijkcentrum af te sluiten met een deurkozijn en metselwerk.

Voor het beperken van het geluid vanuit het cultuurcentrum naar de omgeving en het isoleren van de gebouwschil zijn aan de hand van het advies van de bouwfysisch adviseur gecombineerde isolatiemaatregelen opgenomen. Door het toepassen van geluidsisolatie voldoet de kerk ook aan de thermische isolatie-eisen voor het Label C. Onderdeel van deze maatregel is dat het dak van het kerkgebouw van buitenaf wordt geïsoleerd, waarna de dakpannen weer worden teruggelegd. De overige maatregelen worden binnen het gebouw toegepast, waaronder een nieuwe isolerende lichtbetonvloer.

Voor de ventilatie-installatie van het cultuurcentrum gaan we uit van een LBK installatie met warmteterugwinning. Deze installatie draagt bij aan het behalen van Label C. De positie van de LBK-installatie wordt nog bepaald, mogelijk kan deze op de zolder van de kosterwoning. Er is niet in een koelinstallatie voorzien.

De verwarming betreft een conventionele centrale verwarming. De afgifte van de warmte zal enerzijds via de ventilatie zijn en anderzijds via de vloerverwarming en (lokaal) radiatoren. Waar mogelijk blijven de bestaande radiatoren gehandhaafd. Vooralsnog is geen warmtegedijn bij de hoofdentree voorzien.