INVESTERINGSKOSTENRAMING - CULTUURCLUSTER WINTERSWIJK - 3300M²

Van	*abcnova*	Versie	1.0
Aan	Gemeente Winterswijk	Status	CONCEPT
Datum	10-11-2022		

abcnova
ADVISEURS I PROJECTMANAGERS I PROCESMANAGERS

UITGANGSPUNTEN RUIMTEBEHOEFTE		
A	CULTUURHUB BOOGIEWOOGIE	2.200
B	CULTUURHUB POP	420
C	BIBLIOTHEEK	620
D	CULTUURHUB Wuh	60
	TOTAAL RUIMTESTAAT	**3.300**

	UITGANGSPUNTEN RAMING		
E	Prijspeil investeringskostenraming	1-8-2022	
F	Ontwikkeltijd tot opdrachtverstrekking aannnemer(s)	15	maanden
G	Bouwtijd incl. werkvoorbereiding	15 - 18	maanden
H	Fasering - bouwen in meerdere fasen	PM	
I	Vierkante meterprijs excl. BTW		€ 3.801
J	Vierkante meterprijs incl. BTW		€ 4.584

	Bouwkosten per m2BVO excl. BTW	(sub)totaal excl. BTW
GRONDKOSTEN		€ -
BOUWKOSTEN		€ 5.593.500
INSTALLATIES (W, E, T, AV)		€ 3.636.500
TERREIN		€ -
VASTE INRICHTING		€ 100.000
LOSSE INRICHTING		€ -
HONORARIA		€ 1.264.500
ORGANISATIEKOSTEN		€ 20.000
BIJKOMENDE KOSTEN		€ 291.500
FRICTIEKOSTEN		€ -
ONVOORZIEN & PRIJSSTIJGINGEN		€ 1.636.500
TOTAAL EXCL. BTW	**€ -**	**€ 12.542.500**
KOSTPRIJSVERHOGENDE BTW		€ 2.585.500
TOTAAL INCL. BTW	**€ -**	**€ 15.128.000**

CODE	OMSCHRIJVING				SCENARIO 3 LUXE
1,00	**GRONDKOSTEN**		**m²**	**€/m²**	**€ -**
1,01	Verwerving	PM			PM
1,02	Bestemmingsplan incl. onderzoeken	PM			PM
1,03	Planschade	PM			PM
1,04	Sloopbestek incl. aanbesteden en slooptoezicht	PM			PM
1,05	Flora & founa maatregelen	PM			PM
1,06	Infrastructurele voorzieningen	PM			PM
1,07	Saneren	PM			PM
1,08	Archeologie	PM			PM
1,09	Sloopkosten en bouwrijp maken	PM			PM
2,00	**BOUWKOSTEN**				**€ 5.593.500**
2,01	Bouwkundig basisniveau, Bouwbesluit	per m2 bvo	3.300	€ 1.630	€ 5.379.000
2,02	Toeslag duurzaamheid / energieneutraal	per m2 bvo	3.300	€ 65	€ 214.500
3,00	**INSTALLATIES (W, E, T, AV)**				**€ 3.636.500**
3,01	W-, E-installaties, inclusief liftvoorziening, basisvoorziening	per m2 bvo	3.300	€ 1.030	€ 3.399.000
3,02	Toeslag Toneeltechniek	per m2 bvo			€ -
3,03	Toeslag Energieneutraal (o.a. zonnepanelen)	per m2 bvo	3.300	€ 54	€ 178.000
3,04	Toeslag (operationeel ICT / WiFi netwerk)	per m2 bvo	3.300	€ 18	€ 59.500
4,00	**TERREIN**				**€ -**
4,01	Parkeervoorziening, verhard oppervlakte	PM			PM
4,02	Fietsenstalling	PM			PM
4,03	Terreininrichting	PM			PM
4,04	Laadpalen E-auto's	PM			PM
5,00	**VASTE INRICHTING**				**€ 100.000**
5,01	Nader te bepalen met gebruikers	stelpost	1	100.000	€ 100.000
6,00	**LOSSE INRICHTING**				**€ -**
6,01	Leveren door gebruikers	exclusief			€ -
7,00	**HONORARIA**				**€ 1.264.500**
7,01	Architect incl. constructeur	Percentage	5,00% over 2I3I4I5	€ 9.330.000	€ 466.500
7,02	Interieurarchitect (cultuurhub)	Percentage	6,50% over 5	€ 100.000	€ 6.500
7,03	Projectmanagement	Percentage	2,50% over 2I3I4I5	€ 9.330.000	€ 233.500
7,04	Installatie,- bouwfysisch- en duurzaamheidsadviseur	Percentage	6,50% over 3	€ 3.636.500	€ 236.500
7,05	Bouwkostenadviseur	Percentage	0,35% over 1I2I3I4I5	€ 9.330.000	€ 32.500
7,06	Juridisch advies	Perentage	0,35% over 1I2I3I4I5	€ 9.330.000	€ 32.500
7,07	Directievoering- en toezicht	Percentage	2,00% over 1I2I3I4I5	€ 9.330.000	€ 186.500
7,08	Overige honoraria en onderzoeken	Percentage	0,75% over 1I2I3I4I5	€ 9.330.000	€ 70.000
8,00	**ORGANISATIEKOSTEN**				**€ 20.000**
8,01	Projectmanagement gemeente	PM			PM
7,02	Communicatie en marketing	stelpost			€ 20.000
7,03	Bijeenkomsten en openingen	PM			PM
9,00	**BIJKOMENDE KOSTEN**				**€ 291.500**
9,01	Leges bouwactiviteit	Percentage	2,50% over 2I3	€ 9.230.000	€ 231.000
9,02	Verzekeringen	Percentage	0,50% over 1I2I3I4I5I6	€ 9.330.000	€ 46.650
9,03	Diversen	Percentage	5,00% over 8,01 8,02	€ 277.650	€ 13.883
10,00	**FRICTIEKOSTEN**				**€ -**
10,01	Tijdelijke huisvesting / voorzieningen	stelpost			PM
10,02	Schoonmaak- en verhuiskosten	stelpost			PM
11,00	**ONVOORZIEN & PRIJSSTIJGINGEN**				**€ 1.636.500**
11,01	Gebouw Reserve onvoorzien		10% over 1I2I3I4I5I6I8	€ 9.350.000	€ 935.000
10,02	Indexering Prijsstijgingen tot start bouw		4,00% per jaar, over 1I2I3I4I5I6I8	€ 9.350.000	€ 467.500
10,03	Indexering Prijstijging tijdens de bouw		2,00% per jaar, over 1I2I3I4I5I6I8	€ 9.350.000	€ 234.000
	TOTAAL INVESTERING EXCL. BTW				**€ 12.542.500**
12,00	**KOSTPRIJSVERHOGENDE BTW**				**€ 2.585.500**
12,01	BTW (excl. 9,01 leges)		21% over	€ 12.311.500	€ 2.585.500
12,02	BTW compensatie obv advies fiscalist + goedkeuring belastingdienst				
	TOTAAL INVESTERING INCL. BTW				**€ 15.128.000**

	Resumerend totale exploitatie SCENARIO 3300	Bedrag	m2 BVO	Subtotaal		Totaal	
1.	**Kapitaallasten element lineair 15 jaar**						
	Losse inrichting			€ -			
						€	-
2.	**Kapitaallasten element lineair 20 jaar**						
	Bijkomende kosten			€ 20.405	+		
						€	20.405
3.	**Kapitaallasten element lineair 25 jaar**						
	Installaties			€ 218.190			
	Vaste inrichting			€ 6.000			
	Grondkosten			€ -			
	Terrein			€ -			
	Directe kosten			€ -	+		
						€	224.190
4.	**Kapitaallasten element lineair 5 jaar**						
	Marketing			€ 4.400	+		
						€	4.400
5.	**Kapitaallasten element lineair 60 jaar**						
	Realisatiekosten nieuwbouw			€ 205.095			
	Honoraria			€ 46.365			
	Reserve onvoorzien&prijsstijgingen nieuwbouw			€ 60.005	+		
						€	311.465
6.	**Exploitatiekosten**						
	Energie GAS						
	Energie WATER	€ 0,50	3.300	€ 1.650			
	Energie ELEKTRICITEIT	€ 5,00	3.300	€ 16.500			
	Onderhoud	€ 25,00	3.300	€ 82.500			
	Schoonmaak	€ 15,00	3.300	€ 49.500			
	Belastingen, heffingen, verzekering	€ 7,50	3.300	€ 24.750			
	Bewaking/concierge	€ 7,00	3.300	€ 23.100	+		
							€ 198.000
	Totaal exploitatie kosten in per jaar excl. btw			**€ 758.460**			
	Exploitatiekosten/m2 per jaar excl. btw			**€ 230**			
	Totaal exploitatie kosten per jaar incl. btw			€ 918.000			
	Exploitatiekosten/m2 per jaar incl. btw			€ 278			

Bij het opstellen van bovenstaande exploitatieraming zijn de volgende uitgangspunten gehandhaafd:

- Gerekend met een vaste rekenrente- en verdisconteringspercentage van 2%
- Gerekend met een lineaire methode
- Energielasten bestaan uit gebruikersenergie lasten
- Geen rekening gehouden met andere kosten dan genoemd zijn in de berekening