INVESTERINGSKOSTENRAMING - CULTUURCLUSTER WINTERSWIJK - 3000M²

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

abcnova
ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

UITGANGSPUNTEN RUIMTEBEHOEFTE		
A	CULTUURHUB BOOGIEWOOGIE	2.000
B	CULTUURHUB POP	320
C	BIBLIOTHEEK	620
D	CULTUURHUB Wuh	60
	TOTAAL RUIMTESTAAT	**3.000**

	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		€ 3.806
J	Vierkante meterprijs incl. BTW		€ 4.590

	Bouwkosten per m2BVO excl. BTW	(sub)totaal excl. BTW
GRONDKOSTEN		€ -
BOUWKOSTEN		€ 5.085.000
INSTALLATIES (W, E, T, AV)		€ 3.306.000
TERREIN		€ -
VASTE INRICHTING		€ 100.000
LOSSE INRICHTING		€ -
HONORARIA		€ 1.151.000
ORGANISATIEKOSTEN		€ 20.000
BIJKOMENDE KOSTEN		€ 265.000
FRICTIEKOSTEN		€ -
ONVOORZIEN & PRIJSSTIJGINGEN		€ 1.489.500
TOTAAL EXCL. BTW	**€ -**	**€ 11.416.500**
KOSTPRIJSVERHOGENDE BTW		€ 2.353.500
TOTAAL INCL. BTW	**€ -**	**€ 13.770.000**

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**				**€**	**5.085.000**
2,01	Bouwkundig basisniveau, Bouwbesluit	per m2 bvo	3.000	€ 1.630	€	4.890.000
2,02	Toeslag duurzaamheid / energieneutraal	per m2 bvo	3.000	€ 65	€	195.000
3,00	**INSTALLATIES (W, E, T, AV)**				**€**	**3.306.000**
3,01	W-, E-installaties, inclusief liftvoorziening, basisvoorziening	per m2 bvo	3.000	€ 1.030	€	3.090.000
3,02	Toeslag Toneeltechniek	per m2 bvo			€	-
3,03	Toeslag Energieneutraal (o.a. zonnepanelen)	per m2 bvo	3.000	€ 54	€	162.000
3,04	Toeslag (operationeel ICT / WiFi netwerk)	per m2 bvo	3.000	€ 18	€	54.000
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**				**€**	**1.151.000**
7,01	Architect incl. constructeur	Percentage	5,00% over 2|3|4|5	€ 8.491.000	€	424.500
7,02	Interieurarchitect (cultuurhub)	Percentage	6,50% over 5	€ 100.000	€	6.500
7,03	Projectmanagement	Percentage	2,50% over 2|3|4|5	€ 8.491.000	€	212.500
7,04	Installatie,- bouwfysisch- en duurzaamheidsadviseur	Percentage	6,50% over 3	€ 3.306.000	€	215.000
7,05	Bouwkostenadviseur	Percentage	0,35% over 1|2|3|4|5	€ 8.491.000	€	29.500
7,06	Juridisch advies	Perentage	0,35% over 1|2|3|4|5	€ 8.491.000	€	29.500
7,07	Directievoering- en toezicht	Percentage	2,00% over 1|2|3|4|5	€ 8.491.000	€	170.000
7,08	Overige honoraria en onderzoeken	Percentage	0,75% over 1|2|3|4|5	€ 8.491.000	€	63.500
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**				**€**	**265.000**
9,01	Leges bouwactiviteit	Percentage	2,50% over 2|3	€ 8.391.000	€	210.000
9,02	Verzekeringen	Percentage	0,50% over 1|2|3|4|5|6	€ 8.491.000	€	42.455
9,03	Diversen	Percentage	5,00% over 8,01 8,02	€ 252.455	€	12.623
10,00	**FRICTIEKOSTEN**				**€**	**-**
10,01	Tijdelijke huisvesting / voorzieningen	stelpost				PM
10,02	Schoonmaak- en verhuiskosten	stelpost				PM
11,00	**ONVOORZIEN & PRIJSSTIJGINGEN**				**€**	**1.489.500**
11,01	Gebouw Reserve onvoorzien		10% over 1|2|3|4|5|6|8	€ 8.511.000	€	851.000
10,02	Indexering Prijsstijgingen tot start bouw		4,00% per jaar, over 1|2|3|4|5|6|8	€ 8.511.000	€	425.500
10,03	Indexering Prijstijging tijdens de bouw		2,00% per jaar, over 1|2|3|4|5|6|8	€ 8.511.000	€	213.000
	TOTAAL INVESTERING EXCL. BTW				**€**	**11.416.500**
12,00	**KOSTPRIJSVERHOGENDE BTW**				**€**	**2.353.500**
12,01	BTW (excl. 9,01 leges)		21% over	€ 11.206.500	€	2.353.500
12,02	BTW compensatie obv advies fiscalist + goedkeuring belastingdienst					
	TOTAAL INVESTERING INCL. BTW				**€**	**13.770.000**

	Resumerend totale exploitatie SCENARIO 3000	Bedrag	m2 BVO	Subtotaal		Totaal
1.	**Kapitaallasten element lineair 15 jaar**					
	Losse inrichting			€ -		
						€ -
2.	**Kapitaallasten element lineair 20 jaar**					
	Bijkomende kosten			€ 18.550	+	
						€ 18.550
3.	**Kapitaallasten element lineair 25 jaar**					
	Installaties			€ 198.360,00		
	Vaste inrichting			€ 6.000		
	Grondkosten			€ -		
	Terrein			€ -		
	Directe kosten			€ -	+	
						€ 204.360
4.	**Kapitaallasten element lineair 5 jaar**					
	Marketing			€ 4.400	+	
						€ 4.400
5.	**Kapitaallasten element lineair 60 jaar**					
	Realisatiekosten nieuwbouw			€ 186.450		
	Honoraria			€ 42.203		
	Reserve onvoorzien&prijsstijgingen nieuwbouw			€ 54.615	+	
						€ 283.268
6.	**Exploitatiekosten**					
	Energie GAS					
	Energie WATER	€ 0,50	3.000	€ 1.500		
	Energie ELEKTRICITEIT	€ 5,00	3.000	€ 15.000		
	Onderhoud	€ 25,00	3.000	€ 75.000		
	Schoonmaak	€ 15,00	3.000	€ 45.000		
	Belastingen, heffingen, verzekering	€ 7,50	3.000	€ 22.500		
	Bewaking/concierge	€ 7,00	3.000	€ 21.000	+	
						€ 180.000
	Totaal exploitatie kosten in per jaar excl. btw			**€ 690.578**		
	Exploitatiekosten/m2 per jaar excl. btw			**€ 230**		
	Totaal exploitatie kosten per jaar incl. btw			€ 836.000		
	Exploitatiekosten/m2 per jaar incl. btw			€ 279		

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
- Eenmalige incidentele kosten zoals honoraria, leges en onvoorzien zijn niet opgenomen in de kapitaalslasten