

[illegible]

Status	definitief
Opgesteld door	de heer ir. W.B. Fukken
E-mail	wb.fukken@bbn.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 24 80
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

1.	Situatieschets en opdracht	5
2.	Samenvatting/conclusies	8
2.1.	Algemeen	8
2.2.	Sporthal	9
2.3.	Gymzaal	10
2.4.	Fiscaliteit	11
2.5.	Conclusies	11
3.	Sporthal	13
3.1.	Wensen/gebruik	13
3.2.	Varianten	13
3.2.1.	Varianten op basis van de uitvraag	13
3.2.2.	Varianten naar aanleiding Projectgroep Realiteitszin en Risico's	15
3.3.	Conclusie varianten	17
3.4.	Beheer en Exploitatie	18
3.4.1.	Inleiding beheermodellen	18
3.4.2.	Eigendom situatie	19
3.4.3.	Denkrichting exploitatie sporthallen Wassenaar	19
3.4.4.	De exploitatiescenario's	22
3.4.5.	De exploitatiebegroting	24
3.4.6.	Conclusies en aanbevelingen beheer en exploitatie	26
3.5.	Duurzaamheid	27
3.5.1.	Uitgangspunten energie en duurzaamheid	27
3.5.2.	Energie en duurzaamheidsconcept	27
3.5.3.	Beperk de energievraag	28
3.5.4.	Gebruik duurzame energie	28
3.5.5.	Indien nodig, gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk	28
3.5.6.	Overige aandachtspunten duurzaamheid	29
3.5.7.	Investeringskosten en exploitatie	29
3.5.8.	Beschikbare subsidies	29
3.6.	Contractvorm/proces	29
4.	Gymzaal	31
4.1.	Wensen/gebruik	31
4.2.	Beheer en exploitatie	31
4.2.1.	De exploitatiebegroting	32
4.2.2.	Conclusies en aanbevelingen beheer en exploitatie	33
4.3.	Duurzaamheid	34
4.4.	Contractvorm/proces	34
5.	Fiscaliteit	35
5.1.	Btw Sportbesluit	35

Bijlagen

1. Ruimtestaten
2. Investeringskosten
3. Bezetting sporthal
4. Bezetting tennishal
5. Bezetting gymzaal

1. Situatieschets en opdracht

Met de vaststelling van de Sportnota 'Sport is voor iedereen' 2016 – 2020 heeft de gemeente Wassenaar weer een actueel sportbeleid. Dit beleid benoemt sport als hèt fundament voor een goede gezondheid, maar ook als de basis van een actief en georganiseerd verenigingsleven met vele vrijwilligers en sociale verbanden binnen de gemeente. Het is een beleid met een actueel programma voor de aanpak van verouderde accommodaties met oog voor toegankelijkheid en duurzaamheid.

Het beleid is aanleiding voor de 'Sporthalcommissie' – voortkomend uit het Wassenaars sportcontact – om onderzoek te doen naar de sporthallen. In het begin van 2019 heeft de 'Sporthalcommissie' ontwerpplannen opgesteld die antwoord geven op de vraag welke ontwerpen plaats bieden aan de sporters en het bewegingsonderwijs dat tot dusverre plaatsvindt in de sporthallen De Schulpwei en De Kieviten.

Na het wegvallen van de gymzaal aan de Burmanlaan heeft het college van B&W besloten het onderzoek breder te trekken en een inventarisatie te maken over alle in Wassenaar beschikbare accommodaties, sporthallen en gymzalen, zodat bij de urenverdeling van de beschikbare capaciteit kan worden gekomen tot een zo efficiënt mogelijk gebruik.

In november 2017 heeft de gemeenteraad besloten de 2 sporthallen gelegen aan de Dr. Mansveltkaade – De Schulpwei en De Kieviten – te vervangen door een nieuw te bouwen sporthal ter plaatse van Sporthal De Kieviten. Tevens is besloten om aan de Burmanlaan een nieuwe gymzaal te realiseren.

De gemeente heeft bbn adviseurs ondersteuning gevraagd bij het uitvoeren van een studie naar het optimale proces voor de realisatie van de nieuwe sportlocaties. De onderzoeksopdracht impliceert onder meer:

- het – in overleg met de stakeholders – opstellen van het programma;
- het opstellen van een massastudie (op beoogde locatie);
- het bepalen van het budget van de te bouwen gymzaal en sporthal;
- de planning van het totale proces van initiatieffase tot en met realisatie;
- de optimale organisatiestructuur waarop het beheer en de exploitatie in handen kan worden gegeven van de verenigingen, met de huidige stichting als vertrekpunt;
- een rapportage, waarbij 'goede passende sportfaciliteiten', 'duurzaamheid', 'kostendekkende huur', 'waarborg professionaliteit beheer en onderhoud' kernwaarden zijn.

Voor u ligt het resultaat van deze studie in de vorm van een advies rapportage, waarbij 'goede passende sportfaciliteiten', 'duurzaamheid', 'kostendekkende huur', 'waarborg professionaliteit beheer en onderhoud' kernwaarden zijn en op basis waarvan door de gemeente een goed onderbouwd besluit kan worden genomen over de realisatie en het beheer van de nieuwe sporthal.

In het voortraject is door de Sporthalcommissie een verkenning gedaan naar de capaciteit van alle Wassenaarse sportaccommodaties. In de hieruit voortvloeiende rapportage zijn tevens locatiescenario's onderzocht. Hierbij is het 'ontwerpplan C' (locatie De Kieviten) als voorkeursvariant benoemd.

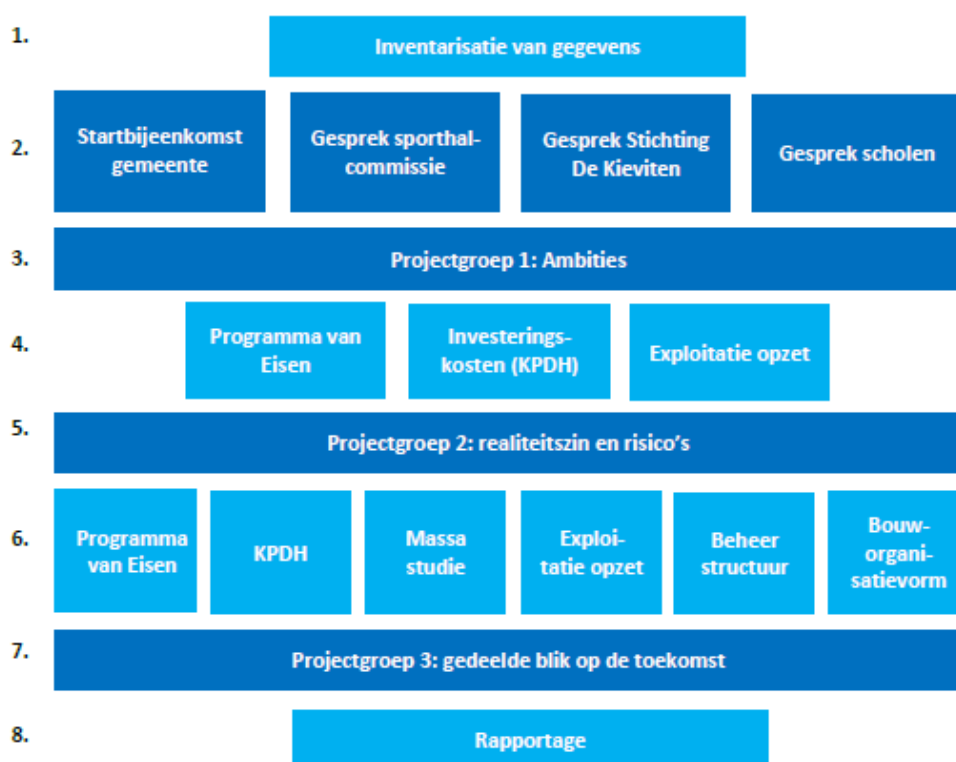
In het rapport zijn resterende vragen en uitgangspunten geformuleerd die voor het vervolgonderzoek van belang zijn en nader dienen te worden uitgewerkt:

- Is het feit dat de gemeente geen eigenaar is van de grond een belemmering voor de bouw van een sportcomplex ter plaatse van De Kieviten?
- Op welke wijze kunnen we in overleg met de schoolbesturen de beschikbare capaciteit van de sportaccommodaties zo efficiënt mogelijk gebruiken?
- Welke ondergrond (vloer) is geschikt voor zowel handbal, hockey, voetbal, badminton als tennis?
- Hoe kunnen de huurovereenkomsten van De Schulpwei en De Kieviten tijdig worden ontbonden? Welke bestuursvorm moet zorgdragen voor het beheer, het onderhoud en de urenverdeling van het nieuwe complex? Moet het clubgebouw van vereniging De Kieviten in de nieuwbouw worden betrokken? Wat moeten de verenigingen hieraan bijdragen?
- Kan het onderkomen van de schietvereniging bij sloop van De Schulpwei in stand blijven, zijn daarvoor aanpassingen noodzakelijk of moet hiervoor een andere locatie worden gevonden?
- In welke vorm kan de nieuwe gymzaal aan de Burmanlaan in beheer en onderhoud worden gegeven aan de gebruikers?

Samenwerkende bureaus

Voor de onderliggende opdracht werkt bbn adviseurs samen met Drijver en Partners op het gebied van de beheer- en exploitatievraagstukken.

In het onderstaande schema is het Plan van Aanpak gevisualiseerd dat wij hebben gevolgd. Er is een Projectgroep ingericht met de gemeente en de andere stakeholders.



Figuur 1: Plan van Aanpak

Naar aanleiding van de voorbereidende stukken voor 'Projectgroep 3 - Gedeelde blik op de toekomst' is het proces stilgevallen. Hiervoor zijn twee redenen:

1. Eris een discussie ontstaan over de exploitatieopzet tussen de gemeente en de gebruikers. De Kieviten en de Sporthalcommissie zijn van mening dat de autonomie wordt aangetast als in de aanbesteding, het onderhoud wordt meegenomen. Gemeente is van mening dat zij op deze wijze een goed onderhoud van de sport faciliteiten kan garanderen, zonder de autonomie aan te tasten.
2. Voor de benodigde investeringskosten voor de benodigde functionaliteit, uitgewerkt in 3 varianten, bleek binnen de begrotingsaanpak van het college geen draagvlak.

Omdat alle voorbereidende stukken voor de rapportage intussen wel gereed zijn heeft de gemeente besloten de rapportage af te ronden als een stand van zaken met voorkeursscenario's voor het bouwproces, het ontwerp en locatie, de investeringskosten, de kostendekkende huur en een passend en gedragen voorstel op welke wijze het beheer en exploitatie het beste kan worden georganiseerd.

2. Samenvatting/conclusies

2.1. Algemeen

Het advies Variant C uit het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar' dat begin 2017 is opgesteld door de 'Sporthalcommissie' is breed gedragen en vormt samen met de geïnventariseerde wensen, het bezettingsrooster en het beschikbare plot de basis van dit onderzoek.

Op basis van de in het raadsbesluit goedgekeurde Variant C en een variant welke voortkwam uit de geïnventariseerde wensen van de verenigingen hebben wij de Projectgroep Realiteitszin en Risico's gehouden.

In dit constructieve gesprek hebben wij de volgende conclusies getrokken:

- de wensen van de verenigingen zijn niet in te passen binnen de voorgestelde 'Variant C';
- ook reële eisen kunnen niet worden gehuisvest binnen de voorgestelde schil;
- de wensen van de sportverenigingen zijn niet realistisch.

In overleg met de Sporthalcommissie, De Kieviten en de gemeente is besloten nieuwe varianten te bepalen en daarbij te kijken naar:

- de huidige beschikbare voorzieningen (zie **bijlage 1f**) en realistische synergievoordelen;
- de huidige bezetting van de sportzalen;
- eventuele bezettingsvoordelen door gebruik van de gymzaal aan de Burmanlaan.

Naar aanleiding van een gezamenlijke bestudering van de ruimtestaten, behorende bij de 2 varianten, is overeenstemming bereikt met de Sporthalcommissie en De Kieviten over een realistisch programma voor de overige functionele ruimten in het complex. Aangezien er nog discussie was over de afmetingen van de zalen is gekozen om 3 varianten voor wat betreft de zaal, met hetzelfde functionele programma te vergelijken op basis van investeringskosten en exploitatie, zodat een weloverwogen keuze kan worden gemaakt voor de gewenste sportzaal/sportzalen.

Naar aanleiding van de voorbereidende stukken voor 'Projectgroep 3 - Gedeelde blik op de toekomst' is het proces stilgevallen. Hiervoor zijn twee redenen:

1. Eris een discussie ontstaan over de exploitatieopzet tussen de gemeente en de gebruikers. De Kieviten en de Sporthalcommissie zijn van mening dat de autonomie wordt aangetast als in de aanbesteding, het onderhoud wordt meegenomen. Gemeente is van mening dat zij op deze wijze een goed onderhoud van de sport faciliteiten kan garanderen, zonder de autonomie aan te tasten.
2. Voor de investeringskosten voor de benodigde functionaliteit, uitgewerkt in 3 varianten, bleek binnen de begrotingsaanpak van het college geen draagvlak.

Omdat alle voorbereidende stukken voor de rapportage intussen wel gereed zijn heeft de gemeente besloten de rapportage af te ronden als een stand van zaken met voorkeursscenario's voor het bouwproces, het ontwerp en locatie, de investeringskosten, de kostendekkende huur en een passend en gedragen voorstel op welke wijze het beheer en exploitatie het beste kan worden georganiseerd.

2.2. Sporthal

Na de bestudering van Variant C uit het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar' dat begin 2017 is opgesteld door de 'Sporthalcommissie' en de wensen van de verenigingen die door de gemeente zijn opgesteld, hebben wij samen met de Sporthalcommissie en Vereniging en/of Stichting Sportaccommodaties De Kieviten (hierna De Kieviten) bepaald welke aanpalende functies de sporthal zou moeten hebben. Inclusief clubhuis, kleedkamers, bergingen, toiletten en kantoor komen we uit op ongeveer 1.000 m².

We hebben vervolgens 3 varianten vergeleken met een verschillende sportzaalconfiguratie en dezelfde aanpalende functies. Het resultaat van deze vergelijking ziet u in de onderstaande tabel.

Totaalvergelijk Sporthal varianten							
omschrijving							
Varianten		Variant 1		Variant 2 (Variant C)		Variant 3	
Sporthal		Combihal 30,8 m x 44 m		Combihal 45 m x 65 m		Combihal 30,8 m x 44 m	
Tennishal		Tennishal (2b) 35 m x 34 m		2 tennisbaan in combihal		Tennishal (2b) 44 m x 34 m	
Bruto Vloer Oppervlak		4425 m ² BVO		5017 m ² BVO		4777 m ² BVO	
Totaal Investeringskosten, exc. BTW	€	8.824.000		€ 9.721.000		€ 9.371.000	
Totaal Investeringskosten, inc. BTW	€	10.630.000		€ 11.710.000		€ 11.289.000	
Toeslag Energieneutraal, exc. BTW	€	499.000		€ 561.000		€ 535.000	
Totaal Investeringskosten, inc. BTW	€	604.000		€ 679.000		€ 647.000	
Exploitatie zonder eigenaarslasten	€	22.334		€ 21.643		€ 26.881	
Indicatie eigenaarslasten / jaar	€	408.000		€ 451.000		€ 434.000	
Voordelen				twee combivelden		twee combivelden	
		2 aparte hallen		evenementenzaal		2 aparte hallen	
		schuiftribune op extra breedte				schuiftribune op extra breedte	
Nadelen		geen tweede combiveld		Veel scheidingswanden			
				tribune buiten zaal (extra m ²)			
				lage bezetting 2e combihal		lage bezetting 2e combihal	

De exploitatiebegrotingen, exclusief eigenaarslasten, van de drie varianten leiden tot een klein positief resultaat. In de varianten 1 en 2 is het resultaat nagenoeg gelijk. De extra exploitatiebaten die in variant 2 en 3 worden gerealiseerd door de uitgebreidere zaalsportmogelijkheden zijn per saldo gelijk aan de hogere exploitatielasten door toename van het aantal m² bvo.

De eigenaarslasten, waaronder de kapitaallasten, liggen bij variant 2 en 3 uiteraard wel hoger dan bij variant 1. Vanuit het multifunctioneel gebruik van de sporthallen en het gelijktijdig gebruik voor tennis en de zaalsporten zijn de varianten 2 en 3 de best passende configuraties. Uit oogpunt van investeringskosten en daaruit voortvloeiende kapitaallasten kan variant 3 als voorkeursvariant worden benoemd.

Alle varianten zijn gebudgetteerd conform BENG en Energie neutraal ready. Dit wil zeggen dat het energieneutraal maken alleen nog een kwestie is van enkele installatie aanpassingen en toevoegingen van PV-panelen.

De aanbesteding van een dergelijke sporthal met de door de gemeente beoogde aandacht voor Total Cost of Ownership kan het best plaatsvinden door middel van een Design, Build & Maintain-contract (DB&M), met levering van gas, water en elektriciteit, voor zover noodzakelijk. Er kan dan worden gegund op basis van energiegebruik en de esthetische en functionele kwaliteit van het gebouw.

Vanuit de meest bepalende beleidskaders en uitgangspunten van de gemeente en De Kieviten ('Onderzoek Sporthallen Wassenaar') wordt als denkrichting meegegeven om de exploitatie onder te brengen bij Stichting Sportaccommodaties De Kieviten in een autonome juridische entiteit (stichting of BV). De vereniging De Kieviten is nu samen met Stichting Sportaccommodaties De Kieviten verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van de binnen- en buitensportvoorzieningen op het complex. In het dagelijks beheer is sprake van grote verwevenheid tussen deze voorzieningen waarbij in belangrijke mate synergievoordelen worden behaald. Zowel op bestuurlijk- als managementniveau als door inzet van vrijwilligers uit de vereniging.

Met nadruk betreft dit een denkrichting. Het uiteindelijke beheermodel moet worden afgestemd met Vereniging en Stichting Sportaccommodaties De Kieviten en daartoe moet draagvlak worden gecreëerd.

Overige aspecten die de aandacht verdienen:

- tijdelijke accommodatiekosten van Vereniging De Kieviten, zijn niet opgenomen;
- in de huidige begroting van Stichting Sportaccommodaties De Kieviten vallen baten en lasten vrij;
- Stichting Sportaccommodaties De Kieviten dient voor de buitensportvoorzieningen een nieuwe begroting op te stellen;
- tussen de gemeente en Stichting Sportaccommodaties De Kieviten dient een huur- en exploitatieovereenkomst te worden overeengekomen. Alle lasten (raming eigenaarslasten en exploitatielasten) zijn in de begroting opgenomen. Bij een kostprijsdekkende huur die gelijk is aan het totaal van de eigenaarslasten is de jaarlijkse exploitatiebijdrage gelijk aan het exploitatietekort;
- na realisatie van de nieuwe sportaccommodatie en beëindiging van de activiteiten in De Schulpwei, vallen de huidige kosten in de gemeentebegroting vrij. Dit is een bedrag van circa € 23.000,-- per jaar.

2.3. Gymzaal

Aan de Burmanlaan is een bestaande gymzaal gesloopt. Ten behoeve van het gym onderwijs wordt nu busvervoer ingezet. Dat is erg kostbaar en tijdrovend. Gemeente Wassenaar heeft de wens geuit op deze plaats een vervangende gymzaal te realiseren. De gymzaal is een standaard 14 m x 24 m gymzaal, conform de KVLO-eisen met extra bergruimte en extra ontvangstruimte/verenigingsruimte. Het totale oppervlak bedraagt 642 m² bvo. Eisen als geluidsisolatie vanuit KVLO worden meegenomen in het ontwerp.

De investeringskosten van de gymzaal komen neer op € 1.335.000,-- exclusief btw (€ 1.609.000,-- inclusief btw).

De eigenaarslasten van de gymzaal bedragen ongeveer € 37.250,-- per jaar. De overige lasten en de baten zijn vrijwel in evenwicht bij een ordegrrootte van € 32.500,-- per jaar, gebaseerd op het huidige gebruik van De Schulpwei en gymzaal Jan Baptist en een gesprek met schoolvertegenwoordigers van SKO Wassenaar (SKOW) en de St. Jozefschool en de gemeente.

De huidige gymzalen die aan of naast basisscholen liggen worden nu door de basisscholen beheerd. Voorbeeld is de gymzaal bij de Jan Baptistschool. Dit model kan ook worden toegepast op de toekomstige gymzaal aan de Burmanlaan. SKOW heeft in een verkennend gesprek aangegeven bereid te zijn om het

dagelijks beheer van de gymzaal op zich te nemen. Het uiteindelijke beheermodel moet worden afgestemd met SKOW.

Gezien de schaal van het project zijn de duurzaamheidsmaatregelen ten behoeve van BENG en Energieneutraal-ready vrij eenvoudig. Het pand wordt niet op gas aangesloten. Goede isolatie, ledverlichting met aanwezigheidsdetectie, waterbesparende douchekoppen en PV-panelen.

Design & Build is een te omvangrijk instrument voor een klein project als dit. Bovendien hoeft de gemeente geen nationale of Europese procedures voor werken te gebruiken. Gezien de problematiek met leveringstijden is het wel raadzaam een aannemer tijdig bij het project te betrekken. Wij raden aan door middel van een vernieuwde versie van Bouwteam aan te besteden, op basis van het Definitief Ontwerp (DO).

2.4. Fiscaliteit

De fiscaliteit rondom beheer en exploitatie van sportvoorzieningen gaat per 1 januari 2019 veranderen. Onder voorbehoud van finale besluitvorming door de eerste en tweede kamer wordt de btw-vrijstelling op sport verruimd. Dit betekent dat stichtingen en verenigingen geen btw over de exploitatielasten kunnen verrekenen. Om het financiële nadeel te compenseren komt er een subsidieregeling vanuit het ministerie van VWS. Deze subsidieregeling geldt alleen voor btw op investeringen, materialen en onderhoud, niet voor btw op energie, inhuur en dergelijke.

Organisaties met winstoogmerk zijn in principe vrijgesteld van deze regeling en kunnen btw-belast blijven exploiteren. Echter, voor winstbeogende instellingen geldt dat indien zij subsidie ontvangen en zij zonder deze subsidie geen winst zouden behalen, ook deze organisaties onder de verruiming van de btw-vrijstelling vallen en zij niet langer btw-belast kunnen exploiteren. In de praktijk geldt dit voor vrijwel alle sportaccommodaties in Nederland waarvan de exploitatie is uitbesteed aan een marktpartij. Het betreft zeer recente nieuwe wet- en regelgeving. De impact hiervan is groot en veel is nog onduidelijk. Het uiteindelijke model moet ter toetsing worden voorgelegd aan fiscale specialisten en/of de belastinginspecteur.

2.5. Conclusies

Er is nog geen gedeelde blik op de toekomst. Om een gedeelde blik op de toekomst te creëren dienen de obstakels uit de weg geruimd te worden door:

1. Welk programma kan worden gerealiseerd dat budgettair aanvaardbaar is voor het college en functioneel aanvaardbaar is voor sportend Wassenaar.

Onder welke voorwaarden is de gemeente bereid om extra budget vrij te maken ten behoeve van de benodigde sportvoorziening.

Onder welke voorwaarden kan een kleinere sportvoorziening acceptabel zijn voor sportend Wassenaar. Hierbij dient integraal gekeken te worden. Welke voorzieningen vervallen en wat komt ervoor terug.

Indien de tennishal bij de Kieviten niet vervalt is het wellicht ook niet nodig er één terug te bouwen. Wel is er dan sprake van twee sporthallen met onderhoud, zoals dat nu ook het geval is.

2. Overleg te voeren met De Kieviten over beheer en exploitatie van een toekomstige sporthal. De belangrijkste punten om hierbij te bespreken zijn:
 - a. Op welke wijze wordt professioneel onderhoud gewaarborgd, zodat de investering van de gemeente zijn waarde behoudt
 - b. Op welke wijze wordt de zaalbeschikking en identiteit van andere verenigingen gewaarborgd
 - c. Op welke wijze wordt de autonomie van de Kieviten gewaarborgd bij:
 - i. Onderhoud en energielevering door de gemeente
 - ii. Medegebruik door andere verenigingen

Indien punt 1 niet overeen gekomen kan worden zal de gemeente op zoek moeten gaan naar een andere locatie. Hiervoor zien wij de volgende mogelijkheden:

1. Locatie de Schulpwei:
Op deze locatie staat de bestaande sporthal. Voor de realisatie zijn kostbare tijdelijke sportvoorzieningen noodzakelijk. De Sporthal staat te ver weg van scholen om gebruikt te worden voor onderwijs. Er is dus geen sprake van een goede dagbezetting van de sporthal.
2. Een andere locatie binnen de gemeente:
Indien er een locatie gevonden kan worden waarbij de scholen ook gebruik kunnen maken van de sporthal is geen investering in een nieuwe gymzaal aan de Burmanlaan noodzakelijk.

Bij de realisatie van de sporthal op een andere locatie vervalt de tenniszaal en de fitness en is een kleinere horeca ook afdoende. Beheer en exploitatie dient door de gemeente zelf of een externe partij geregeld te worden. Hier vervalt een synergievoordeel. Wel kan aangesloten worden bij het huidige contract van gemeente Voorschoten met Sportfondsen.

Indien wel beheer met de Kieviten overeen gekomen kan worden is het wellicht een optie om te kijken naar een variant waarbij de oude tennishal behouden blijft, in eigendom van Stichting De Kieviten en een nieuwe sporthal en een nieuw clubhuis wordt gebouwd op de positie van fitness en clubhuis. Op deze wijze blijft de tennisbaan en de buitenbergings behouden en hoeft alleen een sporthal bijgebouwd met clubhuis bijgebouwd te worden (en een fitness indien de uitbater marktconforme huur wil betalen). Stichting De Kieviten kan dan zelf investeren in de functionaliteit van de bestaande hal. Eventueel kan de gemeente een bijdrage leveren.

Voor de Gymzaal op de Burmanlaan zijn geen beperkingen om tot realisatie over te gaan. Als de gemeente niet uit een beheermodel voor de sporthal met De Kieviten komt, kan het echter ineens erg interessant zijn om de sporthal op een locatie te bouwen, waar zij ook een functie voor lichamelijke opvoeding voor de scholen kan hebben en hoeft de gymzaal aan de Burmanlaan niet gebouwd te worden.

Inpassing op het plot

In het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar' is al weergegeven op welke wijze de sporthal kan worden ingepast op het plot. De inpassing binnen het plot, conform dit rapport, voldoet.

Investeringskosten

De investeringskosten van Variant C komen uit op:

Totaal investeringskosten	8.346.000	1.708.000	10.054.000
Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten	1,34		1,62

Voor de onderbouwing van deze kosten verwijzen wij naar **bijlage 2e**.

Zoals u ziet zijn voor deze variant nog geen kosten voor energieneutraal meegenomen, aangezien dit model wordt vervangen door een ander model.

Wensen sportverenigingen

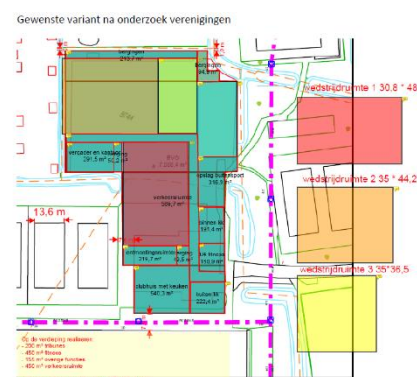
Uitgangspunten

Naast 'Variant C' zijn door de gemeente ook enquêtes afgenomen bij de verschillende sportbesturen. De sportverenigingen hadden in de enquête alles aangegeven wat ze zichzelf wensten, tot een bowlingbaan aan toe. De variant die voortkwam uit de wensen van de sportverenigingen was dan ook dubbel zo groot als 'Variant C'.

Ruimtestaat

De gehanteerde ruimtestaat is terug te vinden in **bijlage 1d** en bevat de volgende m²:

▪ Sportzalen	4.303 m ²	
▪ Fitness	600 m ²	
▪ Overige functies	2.607 m ²	
Totaal	7.510 m ²	fno
Factor fno – bvo	1,15	8.636 m ² bvo



Investeringskosten

De investeringskosten van Variant Wensen sportverenigingen komen uit op een investering van € 15.494.000,-- exclusief btw.

Inclusief btw komt dat neer op € 18.661.000,--.

Voor de onderbouwing van deze kosten verwijzen wij naar **bijlage 2d**.

3.2.2. Varianten naar aanleiding Projectgroep Realiteitszin en Risico's

Op basis van de 2 voorgaande varianten hebben wij de Projectgroep Realiteitszin en Risico's gehouden, waarin we met de Sporthalcommissie en De Kieviten hebben besproken wat er goedgekeurd is in 'Variant C' en wat de wensen van de sportverenigingen zijn en hoe dat zich verhoudt tot de bezetting en het gebruik van de bestaande sporthal.

In dit constructieve gesprek hebben wij de volgende conclusies getrokken:

- de wensen van de verenigingen zijn niet in te passen binnen de voorgestelde 'Variant C';
- ook reële eisen kunnen niet worden gehuisvest binnen de voorgestelde schil;
- de wensen van de sportverenigingen zijn niet realistisch.

In overleg met de Sporthalcommissie, De Kieviten en de gemeente is besloten nieuwe varianten te bepalen en daarbij te kijken naar:

- de huidige beschikbare voorzieningen (zie **bijlage 1f**) en realistische synergievoordelen;
- de huidige bezetting van de sportzalen;
- eventuele bezettingsvoordelen door gebruik van de gymzaal aan de Burmanlaan.

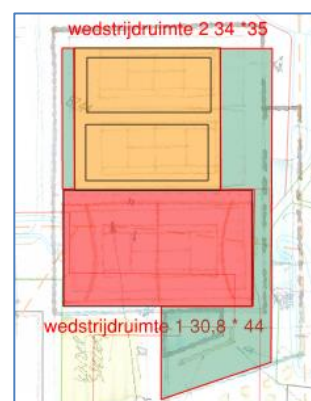
Naar aanleiding van een gezamenlijke bestudering van de ruimtestaten, behorende bij de 2 varianten, is overeenstemming bereikt met de Sporthalcommissie en De Kieviten over een realistisch programma voor de overige functionele ruimten in het complex. Aangezien er nog discussie was over de afmetingen van de zalen is gekozen om 3 varianten voor wat betreft de zaal, met hetzelfde functionele programma te vergelijken op basis van investeringskosten en exploitatie, zodat een weloverwogen keuze kan worden gemaakt voor de gewenste sportzaal/sportzalen.

Variant 1 Combi sporthal en tweebaans tennishal

Uitgangspunten

Op basis van 'Variant C', 'Variant Wensen sportverenigingen' en de oppervlaktebepaling van de bestaande sporthallen (zie **bijlage 1f**) is samen met de Sporthalcommissie en De Kieviten overeenstemming bereikt over een realistisch programma voor de overige functionele ruimten in het complex en 3 varianten voor wat betreft de zaal, om zo aan de hand van kosten en exploitatie op een goede manier de grootte en vorm van de sportzaal/-zalen te kunnen bepalen. In deze variant is sprake van:

- een combizaal van 30,8 m x 44 m;
- een tenniszaal met 2 banen van 35 m x 34 m.



Ruimtestaat

De gehanteerde ruimtestaat is terug te vinden in **bijlage 1a** en bevat de volgende m²:

▪ Sportzalen	2.545 m²	
▪ Fitness	400 m²	
▪ Overige functies	1.003 m²	
Totaal	3.848 m²	fno
Factor fno – bvo	1,15	4.425 m² bvo

Inpassing op het plot

De variant is goed inpasbaar op het plot. De tennishal is minder breed dan de sportzaal. Dit geeft op het achterterrein ruimte om bergingen voor de buitensport te realiseren.

Investeringskosten

De investeringskosten van Variant 1 Combi sporthal en tweebaans tennishal komen uit op:

Resultaten (afgerond op duizendtallen)	excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
Totaal investeringskosten	8.824.000		1.806.000	10.630.000
<i>Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten</i>	<i>1,35</i>			<i>1,62</i>
Toeslag energieneutraal installatiekosten	370.522			
Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten	499.006		104.791	603.797

Voor de onderbouwing van deze kosten verwijzen wij naar **bijlage 2a**.

Variant 2, op basis van 'Variant C'

Uitgangspunten

In deze variant wordt de zaal van 'Variant C' aangehouden:

- een combizaal met mogelijkheden voor tennis van 65 m x 45 m.

Ruimtestaat

De gehanteerde ruimtestaat is terug te vinden in **bijlage 1b** en bevat de volgende m².

▪ Sportzalen	2.925 m ²	
▪ Fitness	400 m ²	
▪ Overige functies	1.037 m ²	
Totaal:	4.362 m²	fno
Factor fno – bvo	1,15	5.017 m² bvo



Inpassing op het plot

In het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar' is al weergegeven op welke wijze de sporthal kan worden ingepast op het plot, wel wordt de schil voor de functionele ruimten groter. Door het vervallen van de ruimte tussen fitness en kleedkamer en de opoffering van 1 tennisbaan is dit binnen het plot inpasbaar.

Investeringskosten

De investeringskosten van Variant 2, op basis van 'Variant C' komen uit op:

Resultaten (afgerond op duizendtallen)	excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
Totaal investeringskosten	9.721.000		1.989.000	11.710.000
<i>Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten</i>	<i>1,34</i>			<i>1,62</i>
Toeslag energieneutraal installatiekosten	417.119			
Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten	560.909		117.791	678.700

Voor de onderbouwing van deze kosten verwijzen wij naar **bijlage 2b**.

Variant 3 Dubbele Combi sporthal, waarbij één geschikt is voor twee tennisbanen

Uitgangspunten

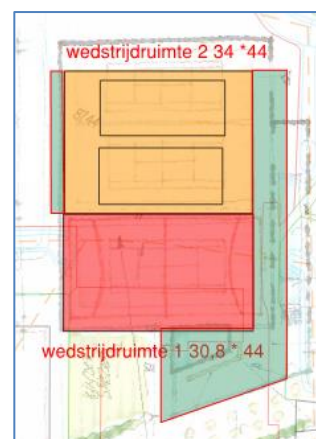
In deze variant is sprake van:

- een combizaal van 30,8 m x 44 m;
- een tenniszaal met 2 banen van 44 m x 34 m die ook geschikt is als combizaal.

Ruimtestaat

De gehanteerde ruimtestaat is terug te vinden in **bijlage 1a** en bevat de volgende m²:

▪ Sportzalen	2.545 m ²	
▪ Fitness	400 m ²	
▪ Overige functies	1.003 m ²	
Totaal	3.848 m ²	fno
Factor fno – bvo	1,15	4.425 m ² bvo



Inpassing op het plot

De variant is goed inpasbaar op het plot. De tennishal is minder breed dan de sportzaal. Dit geeft op het achterterrein ruimte om bergingen voor de buitensport te realiseren.

Investeringskosten

De investeringskosten van Variant 3 Dubbele Combi sporthal, waarbij één geschikt is voor twee tennisbanen komen uit op:

Resultaten (afgerond op duizendtallen)	excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
Totaal investeringskosten	9.371.000		1.918.000	11.289.000
<i>Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten</i>	<i>1,35</i>			<i>1,62</i>
Toeslag energieneutraal installatiekosten	397.838			
Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten	535.113		112.374	647.487

3.3. Conclusie varianten

Na overleg met de gemeente blijkt dat binnen de begrotingsaanpak van het college geen draagvlak is voor de investeringskosten voor de benodigde functionaliteit, uitgewerkt in bovenstaande 3 varianten. In een vervolg studie zal gekeken moeten worden welk programma kan worden gerealiseerd dat budgettair aanvaardbaar is voor het college en functioneel aanvaardbaar is voor sportend Wassenaar.

Onder welke voorwaarden kan een kleinere sportvoorziening acceptabel zijn voor sportend Wassenaar. Hierbij dient integraal gekeken te worden. Welke voorzieningen vervallen en wat komt ervoor terug. Indien de tennishal bij de Kieviten niet vervalt is het wellicht ook niet nodig er één terug te bouwen. Wel is er dan sprake van twee sporthallen met onderhoud, zoals dat nu ook het geval is.

Bij de realisatie van de sporthal op een andere locatie vervalt de tenniszaal en de fitness en is een kleinere horeca ook afdoende.

Indien wel beheer met de Kieviten overeen gekomen kan worden is het wellicht een optie om te kijken naar een variant waarbij de oude tennishal behouden blijft, in eigendom van Stichting De Kieviten en een nieuwe sporthal en een nieuw clubhuis wordt gebouwd op de positie van fitness en clubhuis. Op deze wijze blijft de tennisbaan en de buitenberging behouden en hoeft alleen een sporthal met clubhuis bijgebouwd te worden (en een fitness indien de uitbater marktconforme huur wil betalen).

Stichting De Kieviten kan dan zelf investeren in de functionaliteit van de bestaande tennishal. Eventueel kan de gemeente een bijdrage leveren ten behoeve van het verbeteren van duurzaamheid en uitstraling, of dak en gevels meenemen in het nieuwe project.



3.4. Beheer en Exploitatie

3.4.1. Inleiding beheermodellen

Voor de exploitatie van gemeentelijk (sport)vastgoed kan een aantal beheervormen worden onderscheiden. De beheervorm omvat de juridische structuur van een organisatie. Dit is iets anders dan de beheerorganisatie. Dat betreft de inhoudelijke invulling van de beheervorm en heeft betrekking op de dagelijkse bedrijfsvoering en aspecten als planning & control en managementinformatie. Samen vormen de beheervorm en de beheerorganisatie de beheerstructuur.

In Nederland bestaat een grote variëteit aan vormen voor het beheer en de exploitatie van vastgoed dat gemeentelijk eigendom is. Voor de exploitatie van maatschappelijke sportvoorzieningen zijn voornamelijk de volgende vormen gangbaar:

1. gemeentelijk beheer;
2. extern verzelfstandigd in de vorm van een sportbedrijf (stichting of BV);
3. beheer en exploitatie door de vereniging(en) al dan niet in de vorm van een stichting;
4. privatisering/uitbesteding aan een landelijke of lokale (commerciële) marktpartij.

Uiteraard bestaan er in de praktijk ook mengvormen. Daarnaast kan een gemeente ook kiezen voor afstoting, waarbij zij niet alleen de exploitatie maar ook het eigendom van de accommodatie overdraagt. De gemeente heeft dan geen invloed en bemoeienis met de sportvoorziening en laat dit over aan het private initiatief. In de 4 gangbare beheermodellen ligt het eigendom in verreweg de meeste gevallen bij de gemeente. In de beheervormen 2, 3 en 4 worden de accommodatie verhuurt aan de betreffende stichting, vereniging of marktpartij.

'Keuze' best passende beheermodel

Het is belangrijk om te benadrukken dat een beheervorm op zichzelf niet tot een goede of slechte exploitatie leidt. De beheervorm bepaalt namelijk 'slechts' de context waarbinnen en omstandigheden waaronder sportaccommodaties worden geëxploiteerd. Zo bieden externe verzelfstandiging en privatisering bijvoorbeeld gunstigere condities voor een goed financieel rendement dan gemeentelijk beheer. In hoeverre die gunstigere omstandigheden in de praktijk daadwerkelijk worden benut, is echter sterk afhankelijk van de kwaliteit van het lokale management en bestuur. Ook de door de gemeente gestelde randvoorwaarden ten aanzien van de exploitatie spelen hierbij een rol. In de praktijk bestaan dan ook wel degelijk voorbeelden van gemeentelijke exploitaties die financieel zeer scherp draaien en van exploitaties door marktpartijen waarbij het maatschappelijk rendement goed tot zijn recht komt. Dit laat onverlet dat de gekozen beheervorm sterk richting geeft aan de context waarbinnen wordt geëxploiteerd. De specifieke, lokale keuze voor een bepaalde beheervorm kan daar echter niet uitsluitend op worden

gebaseerd. Die is namelijk ook afhankelijk van wat een gemeente en haar stakeholders belangrijk vinden en welke uitgangspunten en randvoorwaarden men aan de exploitatie stelt. De kenmerken of toetsingscriteria die mede bepalend zijn voor de keuze van het beheermodel, zijn:

- mate van (gemeentelijke) invloed;
- waarborging van de maatschappelijke functies;
- financieel rendement;
- kennis en expertise;
- aansprakelijkheid en financiële risico's.

Bij de keuze voor een bepaalde beheervorm gaat het er vooral om wat een gemeente en haar sportpartners belangrijk vinden. Hechten zij veel waarde aan een sterke invloed op de dagelijkse gang van zaken, dan leidt dat bijvoorbeeld tot een andere keuze dan wanneer het financieel rendement van primair belang wordt geacht. Daarnaast wordt herhaald dat een bepaalde beheervorm op zichzelf niet tot een goede of slechte exploitatie leidt, maar slechts de context bepaalt waarbinnen sportaccommodaties worden geëxploiteerd.

3.4.2. Eigendom situatie

In mei 1978 is tussen gemeente en De Kieviten een huurovereenkomst gesloten inzake de (ver)huur van de grond op perceel B8744, het terrein waarop de huidige tennishal en het clubgebouw is gesitueerd. De gemeente is geen eigenaar van de grond maar heeft een recht van erfpacht en een recht van opstal. De eigenaar van de grond is de familie van baron en barones van Wassenaar. In de huurovereenkomst zijn de volgende artikelen van belang:

- art. 4: de huurster (De Kieviten) mag het gehuurde (uitsluitend) gebruiken voor het daarop stichten, beheren en exploiteren van een sporthal. Het onderhoud hiervan geschiedt door en voor rekening van huurster;
- art. 10: indien de huur door verhuurster (de gemeente) wordt beëindigd dient zij aan huurster een vergoeding te betalen over de waarde (de stichtingskosten) van de gebouwen. Dit conform een nader gespecificeerde verdeelsleutel;
- art. 14: gedurende de periode dat de verhuurster de percelen in erfpacht heeft, verhuurster in eigendom heeft al hetgeen op deze percelen is opgericht of gebouwd.

Conform artikel 14 is dus de gemeente eigenaar van de opstallen. Daarmee is in de basis de huidige eigendomssituatie niet wezenlijk anders als de beoogde toekomstige situatie waarbij de gemeente de nieuwe sporthallen realiseert, hiervan eigenaar is en deze verhuurt aan De Kieviten (zie volgende paragraaf).

Niet vermeld in de overeenkomst is hoe de eigendomsverhoudingen liggen indien de erfpacht en het recht van opstal eindigt. Partijen dienen dus ook afspraken te maken over de huur van de grond en over de huidige opstallen. Temeer de huidige opstallen dienen te worden gesloopt voor de vervangende nieuwbouw.

3.4.3. Denkrichting exploitatie sporthallen Wassenaar

Buiten de algemene kenmerken om te komen tot een passend beheermodel, zijn ook bestaande (beleids)kaders en de wijze waarop het eigendom en exploitatie nu is georganiseerd van belang:

- Vereniging De Kieviten in combinatie met Stichting Sportaccommodaties De Kieviten zijn nu verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie (inclusief groot onderhoud en vervanging) van de tennishal, het clubhuis alsmede de buitensportvoorzieningen (tennis, hockey en golf) en zijn daarmee verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie daarvan. In het huidige beheermodel is sprake van grote verwevenheid tussen deze voorzieningen waarbij in belangrijke mate synergievoordelen worden behaald. Zowel op bestuurlijk- als managementniveau als door inzet van vrijwilligers uit de vereniging;

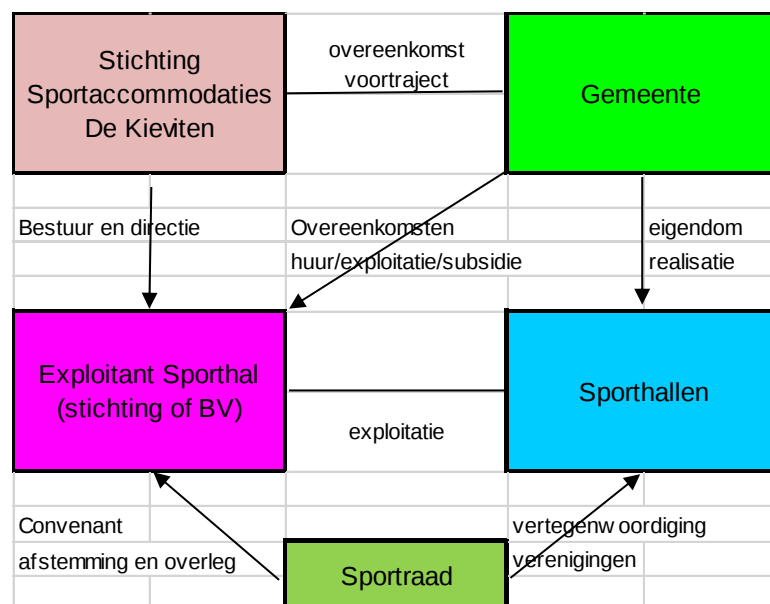
- gemeentelijke beleidskaders: in de gemeentelijke Sportnota is dit als volgt verwoord: 'Passend bij de terugtrekkende rol van de overheid zal de verantwoordelijkheid voor het beheer, het onderhoud en de vervanging bij de sportverenigingen worden gelegd. De gemeente wil daar waar mogelijk het beheer en onderhoud van de sportaccommodaties overdragen aan de verenigingen';
- uitgangspunten van betrokken partijen (Sporthalcommissie) zoals verwoord in het rapport 'onderzoek sporthallen Wassenaar':
'Beheer van een nieuw complex zou bij De Kieviten gelegd kunnen worden. In een bestuursvorm aangevuld met zeggenschap van de sportverenigingen die eveneens gebruik maken van het complex. Het exploitatiemodel is nog een van de onderzoeksvragen die resteren.'

Overige aspecten die van belang zijn bij de keuze van het uiteindelijke beheer- en exploitatiemodel:

- aanbesteding: de bouw en realisatie van de nieuwe sporthallen dient te worden aanbesteed (zie paragraaf over de aanbesteding). De aanbestedingsregels zijn ook van toepassing indien wordt gekozen voor exploitatie door een private marktpartij. Ook de exploitatie moeten worden aanbesteed. Indien het beheer en de exploitatie bij Stichting Sportaccommodaties De Kieviten wordt neergelegd is dat in feite het continueren van de huidige situatie. Met dien verstande dat er een bredere verantwoordelijkheid ontstaat door toevoeging van de sporthal. Aanbesteding van de exploitatie is dan niet van toepassing;
- fiscaliteit: De fiscaliteit rondom beheer en exploitatie van sportvoorzieningen gaat per 1 januari 2019 veranderen. Onder voorbehoud van finale besluitvorming door de eerste en tweede kamer wordt de btw-vrijstelling op sport verruimd. Dit betekent dat stichtingen en verenigingen geen btw over de exploitatielasten kunnen verrekenen. Om het financiële nadeel te compenseren komt er een subsidieregeling vanuit het ministerie van VWS. Deze subsidieregeling geldt alleen voor btw op investeringen, materialen en onderhoud, niet voor btw op energie, inhuur en dergelijke. Organisaties met winstoogmerk zijn in principe vrijgesteld van deze regeling en kunnen btw-belast blijven exploiteren. Echter, voor winstbeogende instellingen geldt dat indien zij subsidie ontvangen en zij zonder deze subsidie geen winst zouden behalen, ook deze organisaties onder de verruiming van de btw-vrijstelling vallen en zij niet langer btw-belast kunnen exploiteren. In de praktijk geldt dit voor vrijwel alle sportaccommodaties in Nederland waarvan de exploitatie is uitbesteed aan een marktpartij. Het betreft zeer recente nieuwe wet- en regelgeving.
De impact hiervan is groot en veel is nog onduidelijk. Het uiteindelijke model moet ter toetsing worden voorgelegd aan fiscale specialisten en/of de belastinginspecteur.

Gegeven voorgaande aspecten, de gemeentelijke beleidskaders en de uitgangspunten in het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar' wordt geadviseerd om de exploitatie onder te brengen bij Stichting Sportaccommodaties De Kieviten, in de vorm van een separate juridische entiteit (stichting of BV). Dit uit oogpunt van aansprakelijkheid (financiële risico's zijn beperkt tot betreffende stichting of BV) en het transparant maken van verantwoordelijkheden, contractuele afspraken, de exploitatiebegroting en bijbehorende geldstromen. De huidige Stichting Sportaccommodaties De Kieviten is dan bestuurder van de nieuwe stichting of bij een BV model: aandeelhouder en bestuurder van de BV. Dit sluit aan bij de bredere verantwoordelijkheden die Stichting Sportaccommodaties De Kieviten nu reeds heeft met betrekking tot de buitensportvoorzieningen (hockey, tennis en golf) én de huidige tennishal. Hoewel er sprake is van autonome juridische entiteiten, blijven synergie effecten bestaan op bestuur, management en uitvoerend niveau. Desgewenst kunnen ook andere stakeholders zitting nemen in het bestuur van de stichting of BV. Participatie en betrokkenheid vanuit de binnensportverenigingen kan worden geborgd door het inrichten van een sport- of gebruikersraad al dan niet in de vorm van de huidige sporthalcommissie. Partijen overleggen periodiek met elkaar over onder andere het gebruik en de bezetting van de sporthal. In een convenant tussen partijen kan de mate van invloed en zeggenschap op bijvoorbeeld de inroostering en prioritering van aanvragen op gelijke gebruikstijden, worden geregeld.

Het exploitatiemodel schematisch weergegeven:



Van belang is dat de rolverdeling tussen gemeente en de exploitant voor alle partijen helder is. In bovenstaand model is de rol van de gemeente die van beleidsbepaler, opdrachtgever en verhuurder sportaccommodatie. De rol van Exploitant Sporthal is uitvoerder van het beleid, opdrachtnemer en huurder sportaccommodatie, tevens verhuurder richting verenigingen. In het richtinggevend model is stichting Sportaccommodaties De Kieviten bestuurder van exploitatiestichting of -BV. De financiële risico's liggen bij de Exploitant en niet bij Stichting Sportaccommodatie De Kieviten.

Rol gemeente

De gemeente treedt in een zakelijke verhouding op als opdrachtgever van Exploitant Sporthal. Hiertoe worden zakelijke overeenkomsten opgesteld als een huur- en exploitatieovereenkomst. In de opmaat daarnaartoe sluiten partijen een intentieovereenkomst. Daarnaast vervult de gemeente de rol van eigenaar van de sportaccommodatie, treedt op als bouwheer en neemt de investeringen van de nieuwbouw voor haar rekening. De gemeente is dus eigenaar van het gebouw, met uitzondering van de bedrijfsmiddelen en de roerende zaken (losse inventaris) die voor de uitvoering van onderliggende taken noodzakelijk zijn (denk aan bijvoorbeeld horeca). De, aan de eigendoms-positie gelieerde, verantwoordelijkheden als groot onderhoud en vervangingsinvesteringen blijven des gemeente. Hiervoor sluit de gemeente een overeenkomst met een derde partij die reeds vanuit het aanbestedingstraject verantwoordelijk is voor het groot onderhoud en desgewenst het energiebeheer. De energiekosten komen voor rekening van de exploitant. De gemeente in haar rol als beleidsbepaler wenst blijvend invloed te hebben op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van de gemeentelijke sportaccommodaties. De Sportraad is een belangrijke partner inzake sportstimulering, sportontwikkeling en belangenbehartiger van de Wassenaarse sportverenigingen. Nauwe samenwerking tussen de Sportraad en de Exploitant bevordert optimaal gebruik van de sporthallen. Gemeente verhuurt de sportaccommodatie tegen kostprijsdekkende huur en heeft tevens een rol in het verstrekken van een sportsubsidie en/of exploitatiebijdrage.

Rol Stichting Sportaccommodaties

Stichting Sportaccommodaties De Kieviten richt een stichting of BV op waaronder de exploitatie van de sporthal wordt ondergebracht. Dit geeft het gewenste onderscheid tussen de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden. De stichting wordt aandeelhouder en bestuurder van de nieuwe stichting of BV.

Beide verantwoordelijkheden kunnen desgewenst worden uitgebreid met participatie van derden. De afspraken over de te leveren prestaties en te bereiken doelstellingen worden contractueel met de gemeente vastgelegd. De Exploitant bepaalt in principe zelf op welke wijze zij deze prestaties vormgeeft en op welke wijze de doelstellingen worden bereikt. De gemeente kan daar wel algemene normen bij aangeven, bijvoorbeeld ten aanzien van tarifiering en gebruik door maatschappelijke organisaties en niveau van onderhoud. Deze afspraken over uitvoering van het beleid worden vastgelegd in overeenkomsten voor een periode van bijvoorbeeld 5 of 10 jaar.

Takenpakket van de Exploitant

Het aanbod bestaat uit de volgende producten en diensten:

- het verhuren van de sporthallen en nevenvoorzieningen (horeca, fitness) aan permanente, semipermanente en incidentele gebruikers en sportverenigingen;
- het (mede) organiseren van (sport)evenementen en sportactiviteiten. Commercieel gebruik, daar waar mogelijk, levert een positieve bijdrage aan de exploitatie;
- samenwerking met sportverenigingen en sportorganisaties.

Concrete beheertaken zijn:

- het opstellen van gebruiksroosters en het opstellen van (seizoens)contracten met de sportverenigingen;
- toezicht op het ordentelijk gebruik en het daartoe opstellen en bewaken van naleving huishoudelijke reglementen;
- opstellen en uitvoeren van BHV-procedures inclusief ontruimingsplannen/-oefeningen;
- schoonmaak en het dagelijks onderhoud van het gebouw en de sportinventaris, conform demarcatie-lijst, dusdanig dat een veilig en hygiënisch, verantwoord gebruik van het complex is gewaarborgd;
- optioneel: het in opdracht van de gemeente coördineren van het bouwtechnisch planmatig onderhoud door derden (de partij vanuit aanbesteding DB&M);
- duurzaam energiebeheer door derden (de partij vanuit aanbesteding DB&M);
- inkoop van goederen en materialen;
- contract en relatiebeheer met horeca en fitness;
- het voeren van een ordentelijke verhuur- en financiële administratie.

De begroting van Exploitatie Sporthal bestaat uit het saldo van de baten en lasten uit de exploitatie-activiteiten. Het streven is een budget neutrale begroting (exclusief kapitaallasten groot onderhoud).

3.4.4. De exploitatiescenario's

In projectgroepverband (gemeente, De Kieviten en sporthalcommissie) is aan de hand van het programma van wensen inhoud en vorm gegeven aan de configuratie van de nieuwe sport- en tennishal. Dit heeft geleid tot 3 varianten (zie paragraaf 3.2.2). Het belangrijkste verschil in de 3 varianten zijn de afmetingen van de sporthal en van de tennishal. In de varianten 2 en 3 is de tennishal geschikt voor zaalsporten.

- Scenario V1; sporthal (C3) en tennishal
 - sporthal: 30,80 x 44,00 m
 - tennishal (2 tennisbanen): 35,00 x 34,00 m
 - totaal 4.425 m² bvo.
- Scenario V2; sporthal (C3) en combi tennis-/sporthal (C1)
 - sporthal: 28,00 x 45,00 m
 - tennis-/sporthal (2 tennisbanen): 37,00 x 45,00 m
 - totaal 5.017 m² bvo.

- Scenario V3: sporthal (C3) en combi tennis-/sporthal (C1)
 - sporthal: 30,80 x 44,00 m
 - tennis-/sporthal (2 tennisbanen): 34,00 x 44,00 m
 - totaal 4.777 m² bvo.

Voor elk scenario is een investeringskostenraming opgesteld. In de navolgende paragrafen is per scenario een exploitatiebegroting opgesteld. De navolgende uitgangspunten zijn hierbij van toepassing:

Algemene uitgangspunten

- De gemeente neemt de erfpachtovereenkomst van grond over en wordt/is eigenaar van grond en opstallen. De hiermee samenhangende kosten worden niet doorberekend aan de exploitatie.
- De gemeente treedt op als bouwheer.
- Aanbesteding op basis van DB&M. De 'Maintenance' betreft het technisch beheer (onderhoud en energie) in de vorm van Total Cost of Ownership.
- De gemeente verhuurt de sporthal aan de Exploitant (kostprijsdekkende huur).

Uitgangspunten investeringskosten en daaraan gerelateerde kapitaallasten

- Investeringskostenramingen d.d. 29 november 2018 inclusief duurzaamheidsmaatregelen
- 17,5% subsidie op de investeringskosten inclusief btw via ministerie VWS (SPUK-subsidie).
- Rekenrente van 0% conform opgave gemeente.
- Afschrijvingstermijnen:
 - gebouw: 40 jaar
 - installaties: 15 jaar
 - duurzaamheidsmaatregelen: 25 jaar
 - inventaris: 10 jaar.

Uitgangspunten beheer en exploitatie

- Voorlopige berekeningen, afhankelijk van het uiteindelijke beheermodel.
- Btw-(on)belaste exploitatie conform belastingplan 2019. Dit betekent:
 - subsidie via ministerie VWS op onderhoud en materialen ter compensatie van de btw;
 - baten en lasten horeca en fitness btw-belast;
 - overige exploitatielasten inclusief mengpercentage btw, in zoverre van toepassing.
- Calculatie op basis van kengetallen m² bvo conform de ruimtestaten.
- Verhuur aan horeca en fitness op basis van kostprijsdekkende huur en servicekosten (energie, onderhoud en dergelijke).
- Verhuur sportverenigingen en tennis conform huidige tarieven.

Uitgangspunten gebruiksrooster sporthallen

- In **bijlage 3** is een concept bezettingsrooster opgenomen. Deze is gebaseerd op het huidige gebruik van De Schulpwei en De Kieviten.
- De ruimtestaten voorzien in een multifunctionele sport/tennishal en een hal met twee tennisbanen.
 - Ook de sporthal kan voor tennis worden benut (dan 1 tennisveld extra) maar gezien het verenigingsgebruik van de sporthal is er in de avonduren en weekenden slechts beperkt gelegenheid tot tennisgebruik in de sporthal.
 - De tennishal in variant V1 met twee banen is te klein voor zaalsporten als hockey. Dit betekent dat de hockeycompetitie in de weekenden in de sporthal gecombineerd moet gaan worden met de handbal-, honkbal- en badmintoncompetitie, danwel dat een van deze sporten wordt verplaatst naar de sporthal van het Adelbert College.

- In de varianten V2 en V3 is de tennishal wel geschikt voor hockey en overige zaalsporten. Dit levert extra capaciteit op voor onder andere hockeytrainingen en -competitie. Op die momenten kan er uiteraard niet worden getennist.
- Voor het (verenigings)gebruik is uitgegaan van de bezetting van sporthal De Schulpwei en de tennishal van De Kieviten zoals weergegeven in het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar'. Met dien verstande dat de avond- en weekendbezetting van de tennishal moet worden teruggebracht van 3 banen naar 2 banen en hockeytrainingen en -competitie plaatsvinden in de sporthal.
- Daar waar mogelijk wordt bij dubbele bezetting het verenigingsgebruik vanuit De Schulpwei overgeplaatst naar de toekomstige gymzaal aan de Burmanlaan. Met nadruk betreft het voorlopige inroostering. Naar verwachting moet rekening worden gehouden met sluiting van de 'gymzaal' bij de Den Deijlschool. De gebruikers moeten dan worden herplaatst naar andere locaties.

3.4.5. De exploitatiebegroting

In de navolgende tabel zijn de baten en lasten per scenario doorgerekend. Met nadruk betreft het indicatieve begrotingen.

Indicatieve Exploitatiebegroting sport- en tennis	Variant V1	Variant V2	Variant V3	Toelichting
Oppervlak totaal gebouw:	4.438	5.017	4.777	m2 BVO
Baten				
Verhuur hal 1 binnensport	€ 76.484	€ 76.484	€ 76.484	
Verhuur hal 2 tennis	€ 58.077	€ 71.093	€ 71.093	
Verhuur evenementen	€ 10.500	€ 15.750	€ 13.125	
Verhuur vergaderruimten	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	raming
Huur en servicekosten horeca	€ 42.240	€ 42.240	€ 42.240	352 m2 x € 93,50 + € 26,5; excl BTW hoog
Huur- en servicekosten fitness	€ 48.000	€ 48.000	€ 48.000	400 m2 x € 93,50 + € 26,5 excl BTW hoog
Overige opbrengsten	€ 1.250	€ 1.250	€ 1.250	raming
Subsidie	pm	pm	pm	
Totaal baten	€ 238.550	€ 256.816	€ 254.191	
Lasten				
Personeelskosten	€ 48.500	€ 48.500	€ 48.500	1 fte voor beheerder, TD en (verhuur)administratie
Energiekosten en water	€ 27.830	€ 31.446	€ 29.941	stelpost obv duurzaamheidsmaatregelen + 21% BTW
Dagelijks onderhoud en materialen	€ 33.285	€ 37.628	€ 35.828	m2 x € 7,50 incl subsidie BTW
Groot onderhoud (reservering)	€ 69.810	€ 76.988	€ 74.178	0,75% over investeringskosten, incl subsidie BTW
Schoonmaak	€ 51.015	€ 57.670	€ 54.912	m2 x € 9,50 + 21% BTW
Belastingen en verzekeringen	€ 26.628	€ 30.102	€ 28.662	m2 x € 6,-
Beheer en administratie	€ 24.165	€ 27.318	€ 26.011	m2 x € 4,5 + 21% BTW
Algemene kosten	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	stelpost
Afschrijving en rente inventaris	€ 10.818	€ 10.818	€ 10.818	stelpost obv € 150.000,-
Huur opstallen (gelijk aan kapitaallasten)	€ 319.886	€ 352.634	€ 339.631	
Onvoorzien	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000	stelpost
Verrekenbare BTW	€ -3.665	€ -3.665	€ -3.665	
Totaal lasten	€ 623.271	€ 684.438	€ 659.815	
Resultaat inclusief eigenaarslasten	€ -384.721	€ -427.621	€ -405.624	
Eigenaarslasten				
Investing: afschrijving en rentekosten	€ 319.886	€ 352.634	€ 339.631	
Groot onderhoud (reservering)	€ 69.810	€ 76.988	€ 74.178	
Belastingen en verzekeringen	€ 13.314	€ 15.051	€ 14.331	
Resultaat exclusief eigenaarslasten	€ 18.289	€ 17.051	€ 22.516	
Totaal eigenaarslasten	€ 403.010	€ 444.673	€ 428.140	

Toelichting

Specificatie verhuur sporthal en tennishal

De onderstaande tabel, specificatie opbrengsten op basis van het verhuurschema, betreft scenario V2 en V3. In scenario V1 vervallen de uren hockey en overige zaalsporten. De hal is immers in dit scenario niet geschikt voor zaalsporten.

	omschrijving	uren conform rooster	Tarief*	Opbrengsten incl. BTW *
Sporthal	verenigingsuren daluren	320	€ 54,18	€ 17.338
	verenigingsuren inclusief raming incidenteel	1009	€ 58,63	€ 59.146
Subtotaal				€ 76.484
	raming evenementen (in dagen)	12,5	€ 1.050,00	€ 13.125
Tennishal	contracturen daluren (26 weken per jaar)	1560	€ 15,58	€ 24.305
	contracturen piekuren (26 weken per jaar)	1066	€ 20,77	€ 22.141
	Incidentele uren tennis	560	€ 20,77	€ 11.631
	uren hockey en incidentele verhuur	222	€ 58,63	€ 13.016
Subtotaal				€ 71.093
Totaal opbrengsten jaar 1				€ 160.701
* inclusief 6% BTW				

NB: Op basis van het huidige gebruik kent de sporthal een bezetting van 1.329 uur per jaar. Het NOC*NSF spreekt van een voldoende bezette sporthal bij 2.000 uur per jaar. Daarmee is sprake van een magere bezetting van de sporthal. Dit komt onder meer door geen of slechts beperkt gebruik door het onderwijs. Dit is overigens niet anders dan in de huidige bezetting van De Schulpwei.

Toelichting (overige) baten en lasten

- Huur en servicekosten horeca en fitness berekenend op basis van kostprijs per m². Dit is exclusief inrichtingskosten als inventaris.
- Personeelskosten: er is uitgegaan van in totaal 1 fte extra formatie buiten de reeds aanwezige formatie bij De Kieviten. De formatie betreft 0,75 fte beheerder/TD'er en 0,25 fte (verhuuradministratie). Dagelijks beheer en toezicht dient efficiënt te worden gecombineerd met horeca (toezicht) en het schoonmaakbeheer.
- Voor groot onderhoud is een bedrag opgenomen van 0,75% van de investeringskosten. Het groot onderhoud dient in relatie te worden gezien met de afschrijvingstermijnen. Voor de installaties is bijvoorbeeld een afschrijvingstermijn gehanteerd van 15 jaar. Dit betekent dat er na 15 jaar een budget vrij komt van circa € 1,5 miljoen voor vervangingsinvesteringen.
- Investeringskosten inclusief 21% btw en inclusief 17% subsidie SPUK Sport (vanuit ministerie VWS ter compensatie van het btw nadeel).
- Energiekosten en onderhoudskosten begroot conform reguliere kengetallen inclusief duurzaamheidseffecten. Aanbesteding is DB&M en inclusief duurzaamheid.
- Huur opstallen is gelijk aan kapitaallasten
- Voor afschrijving en rentekosten gebruiksinventaris (sporthallen en algemeen) is een stelpost opgenomen.

Overige aspecten

- Kosten die verband houden met tijdelijke sluiting van de huidige accommodatie van De Kieviten zijn nog niet opgenomen.
- Er vallen in de huidige begroting van Stichting Sportaccommodaties De Kieviten baten en lasten vrij. Stichting Sportaccommodaties De Kieviten dient voor de buitensportvoorzieningen een nieuwe begroting op te stellen.
- Met de gemeente dient een huur- en exploitatieovereenkomst te worden overeengekomen. Alle lasten (raming eigenaarslasten en exploitatielasten) zijn in de begroting opgenomen. Bij een kostprijs-dekkende huur die gelijk is aan het totaal van de eigenaarslasten is de jaarlijkse exploitatiebijdrage gelijk aan het exploitatietekort. Daartoe dienen tussen de gemeente en Stichting Sportaccommodaties De Kieviten subsidieafspraken te worden gemaakt.
- Na realisatie van de nieuwe sportaccommodatie en beëindiging van de activiteiten in De Schulpwei, vallen de huidige kosten in de gemeentebegroting vrij. Dit is een bedrag van circa € 23.000,-- per jaar.

3.4.6. Conclusies en aanbevelingen beheer en exploitatie

Beheer

Vanuit de meest bepalende kaders en uitgangspunten van de gemeente en van Stichting Sportaccommodaties De Kieviten wordt als denkrichting meegegeven om de exploitatie onder te brengen bij De Kieviten in een autonome juridische entiteit (stichting of BV). Deze kaders en uitgangspunten zijn:

- gemeentelijke beleidskaders: in de gemeentelijke sportnota is dit als volgt verwoord.
'Passend bij de terugtrekkende rol van de overheid zal de verantwoordelijkheid voor het beheer, het onderhoud en de vervanging bij de sportverenigingen worden gelegd. De gemeente wil daar waar mogelijk het beheer en onderhoud van de sportaccommodaties overdragen aan de verenigingen';
- uitgangspunten van betrokken partijen (sporthalcommissie) zoals verwoord in het rapport 'Onderzoek sporthallen Wassenaar':
'Beheer van een nieuw complex zou bij De Kieviten gelegd kunnen worden. In een bestuursvorm aangevuld met zeggenschap van de sportverenigingen die eveneens gebruik maken van het complex. Het exploitatiemodel is nog een van de onderzoeksvragen die resteren.'

Vereniging De Kieviten in combinatie met Stichting Sportaccommodaties De Kieviten zijn nu verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie (inclusief groot onderhoud en vervanging) van de binnen- en buitensportvoorzieningen op het complex. In het dagelijks beheer is sprake van grote verwevenheid tussen deze voorzieningen waarbij in belangrijke mate synergievoordelen worden behaald. Zowel op bestuurlijk- als managementniveau als door inzet van vrijwilligers uit de vereniging.

In het projectgroep overleg is discussie ontstaan over de beheervorm in relatie tot de autonomie van de vereniging. Stichting De Kieviten heeft haar bezwaren op het voorgestelde model nog niet meer concreet gemaakt. Wel is het ons duidelijk geworden dat dit model niet haar voorkeur heeft. De gemeente vindt het ook geen goed plan om een sporthal te bouwen zonder het goede, professionele beheer te borgen. Het uiteindelijke beheermodel moet worden afgestemd met Stichting Sportaccommodaties De Kieviten en daartoe draagvlak worden gecreëerd.

Indien het niet lukt om met De Kieviten tot een, voor beide zijden acceptabel, beheermodel te komen, vinden wij het verstandig dat de gemeente gaat kijken naar andere locaties, waarbij natuurlijk ook een ander beheer model hoort. Wij adviseren wel om eerst het gesprek met De Kieviten te voeren.

Exploitatiebegroting

De exploitatiebegrotingen, exclusief eigenaarslasten, van de 3 varianten leiden tot een klein positief resultaat. In de varianten 1 en 2 is het resultaat nagenoeg gelijk. De extra exploitatiebaten die in variant 2 en 3 worden gerealiseerd door de uitgebreidere zaalsportmogelijkheden zijn per saldo gelijk aan de hogere exploitatielasten door toename van het aantal m².

De eigenaarslasten, waaronder de kapitaallasten, liggen variant 2 en 3 uiteraard wel hoger dan in variant 1. Vanuit het multifunctioneel gebruik van de sporthallen en het gelijktijdig gebruik voor tennis en de zaalsporten zijn varianten 2 en 3 de best passende configuraties. Uit oogpunt van investeringskosten en daaruit voortvloeiende kapitaallasten kan variant 3 als voorkeursvariant worden benoemd.

3.5. Duurzaamheid

Deze paragraaf geeft een advies over het inpassen van de duurzaamheid voor de te realiseren sporthal.

3.5.1. Uitgangspunten energie en duurzaamheid

De verwachting is dat de omgevingsvergunningaanvraag voor de sporthal na 1 januari 2019 wordt ingediend. De sporthal moet dan minimaal aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) voldoen.

De ambitie van de gemeente is echter om in 2040 CO²-neutraal te zijn.

CO₂-neutraal Sporthal gemeente Wassenaar.

Het gebouw wekt op jaarbasis net zoveel energie duurzaam op als dat het zelf inclusief haar gebruikers nodig heeft. Hierbij wordt op jaarbasis gekeken. Op uur-, dag- of weekbasis kan uitwisseling met de buitenwereld plaatsvinden om overschotten en tekorten op te vangen. Er wordt geen gebruik gemaakt van aardgas voor verwarming of warm-tapwater.

De definitie CO²-neutraal, zoals de gemeente hierboven hanteert, wordt in het algemeen omschreven als energieneutraal. Wij houden in de rest van deze notitie deze term aan.

Deze ambitie vertaalt zich in diverse concrete projecten binnen de gemeente. Binnen deze ambitie zal het project van de nieuwe sporthal vorm gaan krijgen. De levensduur van de sporthal overstijgt 2040 ruim. Daarom vertalen wij BENG naar 'energieneutraal-ready'. 'Energie-neutraal ready' betekent:

- optimale aandacht aan de thermische schil van het gebouw;
- gebouwgebonden technische installaties zijn 'gasloos' en Bijna Energie Neutraal.

3.5.2. Energie en duurzaamheidsconcept

Om de nieuwe sporthal 'energieneutraal-ready' of 'energieneutraal' te realiseren volgen wij de methode van de Trias-energetica:

1. beperk de energievraag:
 - a. beperk energieverliezen (gevel, dak)
 - b. gebruik efficiënte installaties;
2. gebruik duurzame energie:
 - a. opgewekt binnen het eigen gebouw
 - b. via externe bronnen;
3. indien nodig, gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk.



3.5.3. Beperk de energievraag

Beperk energieverliezen (gevel, dak)

Verduurzamen gebeurt van 'buiten' naar 'binnen'. Aandacht voor de thermische schil van het gebouw is dan zeer belangrijk. Zowel de gevel, het dak als de vloer krijgen een hoogwaardige isolatiewaarde. De hoogwaardige isolatiewaarde minimaliseert de energievraag van het gebouw. Om 'Energie neutraal' te realiseren zijn de navolgende thermische waarden (R_c) van toepassing:

- vloer $4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
- gevel $8 \text{ m}^2\text{K/W}$
- dak $8 \text{ m}^2\text{K/W}$
- glas ($U = >1,0 \text{ Wm}^2/\text{K}$)
- infiltratie waarde (Q_{v10}) $<0,15 \text{ dm}^3/(\text{s.m}^2 \text{ Ag})$

Gebruik efficiënte installaties

Het installatieconcept werkt mee aan het minimaliseren van de energievraag. Tijdens de ontwikkeling van de sporthal voldoet het installatieconcept aan BENG. Echter, het ontwikkelde installatieconcept is voorbereid op een energieneutraal gebouw. Door deze voorbereiding kan tijdens de levensduur, echter voor 2040, het installatieconcept worden geoptimaliseerd naar de ambitie energieneutraal.

Om BENG te realiseren worden de volgende duurzaamheidsmaatregelen meegenomen:

- luchtwarmtepomp in combinatie met gesloten warmte koude opslagsysteem;
- spaardouches (3,5 l/min);
- warmteterugwinning uit ventilatielucht;
- aanwezigheidsdetectie;
- ledverlichting.

Om 'Energie neutraal' te realiseren worden navolgende duurzaamheidsmaatregelen meegenomen:

- CO_2 -gestuurde ventilatie;
- zonnecollectoren voor opwekking warm water;
- buffervat ten behoeve van warmtapwater gekoppeld aan zon thermische en warmtepomp;
- PV-panelen.

3.5.4. Gebruik duurzame energie

Bij BENG wordt circa 50% van de te gebruiken energie op locatie opgewekt. De resterende 50% energie wordt bij een energieleverancier betrokken. Bij voorkeur is dit een leverancier van 'groene stroom'.

Bij energieneutraal wordt de volledige energiebehoefte van het gebouw (zowel met betrekking tot de gebouwgebonden technische installaties als voor gebruikersinstallaties) op locatie opgewekt.

3.5.5. Indien nodig, gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk

Bij BENG is het toegestaan gas voor de Horeca te gebruiken. Bij Energie neutraal wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen. De gebruiksinstallaties, het klimatiseren van het gebouw en het verwarmen van warm tapwater geschiedt elektrisch en de energie wordt op locatie opgewekt.

3.5.6. Overige aandachtspunten duurzaamheid

Materiaalgebruik

- Gebruik herbruikbare materialen (IFD principe, cradle to cradle)
- Gebruik duurzame materialen (FSC hout)
- PE materiaal voor alle leidingen
- Gebruik geen koper of lood.

Ontwerp hal en dak

- Optimale benutting van de oriëntatie (Passiefhuis principe)
- Vaste zonwering zuidelijke geveldelen.

3.5.7. Investeringskosten en exploitatie

In de onderstaande tabel wordt de indicatieve meerinvestering en het verschil in energiekosten aangegeven tussen BENG/Energie-neutraal ready en Energie Neutraal.

Energie uitvoeringsniveau	Investering (energie, installaties en bouwkundig)	Energiekosten
BENG (50 kWh-th/m ² - 25 kWh/m ² primair - 50% duurzame energie)		€ 23.000,--
Energie neutraal	plus 28% investering t.o.v. BENG	€ 12.000,--

3.5.8. Beschikbare subsidies

- SDE (exploitatie subsidie op basis van werkelijke productie van zonnestroom gedurende 15 jaar, maximaal vermogen van de zon PV installatie groter dan 15 kWp, aansluitwaarden gebouw groter dan 80 Amp).
- ISDE (investeringsubsidie voor warmtepomp, zonnewarmte).

3.6. Contractvorm/proces

In **Bijlage 6 Notitie aanbesteding en contractvormen** staat uitgebreid omschreven welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van de aanbesteding en contractvorm met advies voor beide projecten. In deze paragraaf vindt u onze conclusies ten aanzien van de aanbesteding- en contractvorm van Sporthal Wassenaar.

Een Design & Build-proces, uitgebreid met Maintain en de levering van water en energie, is het meest geschikte proces voor de ontwikkeling en realisatie van Sporthal Wassenaar.

De redenen hiervoor zijn als volgt:

- De nieuwe sporthal in Wassenaar dient een hoogwaardige voorziening te worden met een aantrekkelijke uitstraling. Daarbij is het een functioneel gebouw waarvan de vorm, afmetingen en techniek voor een groot deel worden bepaald door eisen vanuit het gebruik (NOC*NSF-normen). Die zijn op voorhand goed te omschrijven en als eis mee te geven bij een Design & Build-proces.
- De gemeente heeft in haar inkoopbeleid als duurzaamheidsmaatregel beschreven dat zij streeft naar Total Cost of Ownership (TCO). De waardebepaling TCO past bij de duurzaamheidsambitie om CO₂-neutraal te worden. Dit is goed te integreren in een UAV-gc-contract door het toevoegen van de component Maintain (onderhoud) en de levering van (gas), water en elektra. Het exploitatiebudget kan door inschrijvers worden ingezet in de investeringsfase ten behoeve van de duurzaamheid.
- De gemeente wil de kwaliteit van de sporthal ook op lange termijn waarborgen. Een Maintain component legt de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de hal bij de Inschrijver, waardoor Stichting Sportaccommodaties De Kieviten zich bezig kan houden met de sport en de horecaexploitatie.
- Er zijn in Nederland diverse gespecialiseerde marktpartijen actief die zich hebben toegelegd op het effectief ontwikkelen en realiseren van sportaccommodaties in een Design & Build-vorm. Wat betreft kosten voor het ontwikkelingstraject en op het gebied van planning worden vaak aanzienlijke voordelen behaald.
- Het is al in een vroeg stadium duidelijk wat het complex gaat kosten en de contractvorming kan snel plaatsvinden.
- Veelal werken Design & Build-partijen samen met een externe architect en adviseurs. De gemeente heeft invloed op het ontwerp door middel van de welstandsnota en een eventueel toe te voegen beeldkwaliteitsnotitie.
- Door het vaststellen van budgetten en het beoordelen op aspecten als kwaliteit, duurzaamheid en innovatie, kan het beste uit de markt worden gehaald. Leveranciers weten daarbij het beste welke producten op dat moment het beste rendement opleveren op de lange termijn.
- De inschrijver kan ook na de realisatie nog extra duurzaamheidsmaatregelen nemen, om de exploitatiekosten te drukken.

Het nadeel van een Design & Build-proces is de beperkte invloed op het ontwerp en het feit dat wijzigingen of voortschrijdend inzicht moeilijker en tegen hogere kosten te verwerken zijn. Dit nadeel is echter voor een belangrijk deel te ondervangen door de uitvraag goed te specificeren en de weging van de EMVI-criteria af te stemmen. Verder zijn onzekerheden die we in het proces zouden kunnen tegenkomen (bestemmingsplan, procedures, vertragingen) niet wenselijk. Indien het project niet op voorhand goed te definiëren zou zijn, of als er moeilijkheden worden verwacht met procedures, is het mogelijk verstandiger te kiezen voor een traditioneel proces.

Gezien de omvang van het project en de aard van de opdrachtgever, zijn we verplicht aan te besteden via een Europese aanbestedingsprocedure. Zowel de procedure van de concurrentiegericht dialog als de onderhandelingsprocedure mogen niet worden toegepast. De keuze die dan resteert, is de keuze tussen de openbare en de niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure.

Aangezien er veel partijen zijn die in een Design & Build-proces een sporthal kunnen realiseren en door middel van een samenwerking ook onderhoud en de levering van energie kunnen organiseren, is het wenselijk om een niet-openbare procedure toe te passen. Wij vragen partijen toch een ontwerp te maken dat zo gespecificeerd is dat wij inzicht hebben in uiterlijk, functionaliteit, materialisering en installatieconcept. Het zou niet proportioneel zijn om veel partijen een dergelijke inspanning te laten doen.

Gezien de grote inspanning die partijen moeten verrichten, is het in de huidige markt wenselijk om een rekenvergoeding te geven aan de inschrijvers die een geldige inschrijving indienen.

4. Gymzaal

4.1. Wensen/gebruik

Ten aanzien van het gebruik van de gymzaal aan de Burmanlaan zijn geen bijzondere wensen aan het licht gekomen. Het moet gewoon een standaard gymzaal zijn waarin scholen hun gymles kunnen geven. Wel is het mogelijk dat een aantal verenigingen gebruik van de gymzaal maken. Dit heeft invloed op de benodigde bergruimte en er moet eventueel een ontvangst-/verenigingsruimte bij de gymzaal worden gerealiseerd.



Uitgangspunten

In deze variant wordt uitgegaan van:

- een gymzaal van 14 m x 24 m;
- extra bergruimte en ontvangstruimte voor verenigingen.

Ruimtestaat

De gehanteerde ruimtestaat is terug te vinden in **bijlage 1g** en bevat de volgende m²:

▪ Gymzaal	336 m ²	
▪ Overige functies	205 m ²	
Totaal	541 m ²	fno
Factor fno – bvo	1,15	642 m ² bvo

Inpassing op het plot

De inpassing van de gymzaal op het plot aan de Burmanlaan levert geen problemen op. Ook de extra bergingen en een ontvangst-/verenigingsruimte kunnen binnen het plot worden toegevoegd.

Investeringskosten

De investeringskosten van de gymzaal komen uit op:

Totaal investeringskosten	1.335.000	274.000	1.609.000
Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten	1,42		1,72

Voor de onderbouwing van deze kosten verwijzen wij naar **bijlage 2g**.

4.2. Beheer en exploitatie

De beheermodellen zoals geschetst in hoofdstuk 3 voor de sporthal zijn in hoofdlijnen ook van toepassing voor de gymzaal. Met dien verstande dat het een kleinschalige, solitaire voorziening betreft. Het opzetten van een autonome beheerorganisatie is niet aantrekkelijk gezien de hoge kosten die hieruit vloeien. Voor een passend beheermodel kan worden geopteerd om beheer en exploitatie onder te brengen bij een reeds bestaande beheerorganisatie van de andere sportaccommodaties in Wassenaar of het beheer onder te brengen bij de hoofdgebruiker(s), in dit geval het onderwijs.

De huidige gymzalen worden nu door de basisscholen beheerd. Voorbeeld is de gymzaal bij de Jan Baptistschool. Dit model kan ook worden toegepast op de toekomstige gymzaal aan de Burmanlaan. De betrokken onderwijsinstellingen zijn SKOW en de St. Jozefschool. SKOW heeft in een verkennend gesprek aangegeven bereid te zijn om het dagelijks beheer van de gymzaal op zich te nemen.

Dit brengt weliswaar werk en besommeringen met zich mee, maar daar staan bij verhuur aan derden (verenigingen) ook inkomsten tegenover. Als denkrichting wordt geadviseerd om het beheer onder te brengen bij SKOW.

Concrete beheertaken zijn:

- het opstellen van gebruiksroosters en het opstellen van (seizoens)contracten met de sportverenigingen;
- toezicht op het ordentelijk gebruik en het daartoe opstellen en bewaken van naleving huishoudelijke reglementen;
- opstellen en uitvoeren van BHV-procedures inclusief ontruimingsplannen/-oefeningen;
- schoonmaak en het dagelijks onderhoud van het gebouw en de sportinventaris dusdanig dat een veilig en hygiënisch, verantwoord gebruik van het complex is gewaarborgd;
- inkoop van goederen en materialen;
- het voeren van een ordentelijke verhuur- en financiële administratie.

In relatie tot de gemeente als eigenaar komen de verantwoordelijkheden met betrekking tot groot onderhoud, duurzaam energiebeheer desgewenst via het aanbestedingstraject bij een derde partij.

Op basis van dit richtinggevend model wordt in de volgende paragraaf de exploitatie(begroting) weergegeven.

4.2.1. De exploitatiebegroting

In de onderstaande tabel zijn de baten en lasten van de gymzaal in hoofdlijnen doorgerekend. Met nadruk betreft het een indicatieve begroting.

Indicatieve Exploitatiebegroting gymzaal	Begroting jaar 1	Toelichting
Oppervlak totaal gebouw: 658 m2 BVO		
Baten		
Vergoeding onderwijs	€ 18.362	rijksvergoeding
Verhuur verenigingen	€ 13.455	excl BTW laag (6%)
Overige opbrengsten	€ 625	raming
Subsidie	pm	in relatie tot huur gemeente; dekking tekort
Totaal baten	€ 32.442	
Lasten		
Personeelskosten	€ -	Beheer door onderwijs
Energiekosten en water	€ 9.554	stel post obv duurzaamheidsmaatregelen
Dagelijks onderhoud en materialen	€ 5.971	m2 x € 7,50
Groot onderhoud (reservering)	€ 11.245	0,75% over investeringskosten
Schoonmaak	€ 7.564	m2 x € 9,50
Belastingen en verzekeringen	€ 3.948	m2 x € 6,-
Beheer en administratie	€ 2.961	m2 x € 4,50
Algemene kosten	€ 1.250	stel post
Afschrijving en rente inventaris	€ 1.800	stel post obv € 25000
Afschrijving gebouw en installaties	€ 47.965	
Onvoorzien	€ 1.250	stel post
Totaal lasten	€ 93.509	
Saldo inclusief eigenaarslasten	€ -61.067	
Eigenaarslasten		
Investing: afschrijving en rentekosten	€ 47.965	
Groot onderhoud (reservering)	€ 11.245	
Belastingen en verzekeringen	€ 1.974	
Saldo exclusief eigenaarslasten	€ 118	

Toelichting

Algemene uitgangspunten

- De gemeente treedt op als bouwheer.
- Aanbesteding op basis van DO. Uitvoeringsontwerp en Realisatie op basis van DNR ontwerpovereenkomst (Bouwteam) en UAV-bouwovereenkomst (zie aanbestedingsnotitie bbn adviseurs).
- De gemeente geeft de gymzaal in gebruik aan het SKOW op basis van een ter beschikkingstellings-overeenkomst.

Uitgangspunten investeringskosten en daaraan gerelateerde kapitaallasten

- Investeringskostenramingen d.d. 29 oktober 2018, inclusief mengpercentage btw en aftrek van de rijksvergoeding voor nieuwbouw gymzalen.
- Rekenrente van 0% conform opgave gemeente.
- Afschrijvingstermijnen:
 - gebouw: 40 jaar
 - installaties: 20 jaar
 - inventaris: 10 jaar.

Uitgangspunten beheer en exploitatie

- Voorlopige berekeningen, afhankelijk van het uiteindelijke beheermodel.
- Exploitatielasten inclusief btw.
- Calculatie op basis van kengetallen m² bvo.
- Verhuur sportverenigingen conform huidige tarieven.

Uitgangspunten gebruiksrooster gymzaal

- In **bijlage 5** is een concept bezettingsrooster opgenomen. Deze is gebaseerd op het huidige gebruik van De Schulpwei en gymzaal Jan Baptist.

Toelichting (overige) baten en lasten

- Voor groot onderhoud is een bedrag opgenomen van 0,75% van de investeringskosten. Het groot onderhoud dient in relatie te worden gezien met de afschrijvingstermijnen. Voor de installaties is bijvoorbeeld een afschrijvingstermijn gehanteerd van 20 jaar. Dit betekent dat er na 20 jaar een budget vrij komt voor vervangingsinvesteringen.
- Investeringskosten inclusief 21% btw en inclusief mengpercentage van subsidie SPUK Sport (vanuit ministerie VWS ter compensatie van het btw nadeel). Dit betreft het mengpercentage gerelateerd aan het verenigingsgebruik.
- Energiekosten en onderhoudskosten begroot conform reguliere kengetallen.
- Voor afschrijving en rentekosten gebruiksinventaris (gymzaal en algemeen) is een stelpost opgenomen.

4.2.2. Conclusies en aanbevelingen beheer en exploitatie

Als denkrichting wordt geadviseerd om het beheer van de nieuwe gymzaal onder te brengen bij SKOW. De huidige gymzalen worden nu door de basisscholen beheerd. Voorbeeld is de gymzaal bij de Jan Baptistschool. Dit model kan ook worden toegepast op de toekomstige gymzaal aan de Burmanlaan. De betrokken onderwijsinstellingen zijn SKOW en de St. Jozefschool. SKOW heeft in een verkennend gesprek aangegeven bereid te zijn om het dagelijks beheer van de gymzaal op zich te nemen. De exploitatiebegroting, exclusief eigenaarslasten, is budgetneutraal. Het uiteindelijke beheermodel moet worden afgestemd met SKOW.

4.3. Duurzaamheid

Het Ontwerpteam kan de Total Cost of Ownership-gedachte en de Energieneutraal ambitie van de gemeente vertalen in het ontwerp. Gezien de schaal van het project zijn de duurzaamheidsmaatregelen ten behoeve van BENG en Energieneutraal-ready vrij eenvoudig. Goede isolatie, ledverlichting met aanwezigheidsdetectie, waterbesparende douchekoppen en PV-panelen. Er wordt geen gebruik gemaakt van fossiele brandstoffen.

4.4. Contractvorm/proces

In **Bijlage 6 Notitie aanbesteding en contractvormen** staat uitgebreid omschreven welke mogelijkheden er zijn ten aanzien van de aanbesteding en contractvorm met advies voor beide projecten. In deze paragraaf vindt u onze conclusies ten aanzien van de aanbesteding- en contractvorm van Gymzaal Burmanlaan.

In onze opinie kan Gemeente Wassenaar het best een eigen ontwerpteam samenstellen, dat samen met de gemeente en de gebruikers, het ontwerp in korte tijd uitwerkt tot een DO. Op basis van het DO vraagt de gemeente – na een voorselectie – geïnteresseerde aannemers een financiële aanbieding met een Plan van Aanpak en planning in te dienen op basis van een DO. De partij die wordt gecontracteerd zit vervolgens als uitvoeringsadviseur bij het Ontwerpteam aan tafel tijdens het uitwerken van het Technisch Ontwerp (TO)/bestek. Zijn taak tijdens dat proces is dan uitvoeringdeskundige en kostendeskundige/-bewaker. Dit doet de aannemer onder een DNR-contract. Nadat het TO is goedgekeurd, krijgt de aannemer het realisatiecontract onder de UAV-voorwaarden.

Gezien de grootte en het 'type' van uw project past dit model naar onze mening goed. Bovendien is het selecteren van de aannemer op meer dan alleen kosten, namelijk kwaliteit, hierbij ook goed mogelijk. De aannemer kan zich bij dit model richten op zijn core business: het bouwen en adviseren over hoe dat te doen en het meedenken over de bouwkosten.

Onze overwegingen op hoofdlijnen

Wij hebben de volgende overwegingen bij het advies voor bovenstaande wijze van aanbesteden:

- een UAV-gc-aanbesteding is te omslachtig voor een klein project als een gymzaal. Er is veel papierwerk en het ontwerp staat eigenlijk al voor 90% vast;
- bij een UAV-contract verwachten wij meer geïnteresseerde aannemers dan bij de D&B-vorm. Ook lokale aannemers komen eerder in aanmerking. Door het vroegtijdig op de markt brengen kan het ontwerp al worden aangepast naar de geprefereerde werkmethode van de aannemer, tijdens de bestekperiode. Ook kunnen producten met lange levertijden vroegtijdig worden besteld of vervangen door een product dat beter leverbaar is. De bouwvoorbereiding kan gelijk op lopen met het opstellen van het bestek;
- het project is zo klein dat een eenvoudige selectie van adviseurs en aannemers mogelijk is en deze selectie dus niet leidt tot veel tijdverlies;
- wanneer geen resultaat wordt bereikt met de voorgestelde methodiek van aanbesteding, kan het ontwerp alsnog uitgewerkt worden tot Bestek en middels een traditionele aanbesteding op de markt gezet worden. Het tijdverlies blijft in dat geval beperkt;
- het Ontwerpteam kan de Total Cost of Ownership-gedachte vertalen in het ontwerp. Gezien de schaal van het project zijn de duurzaamheidsmaatregelen vrij eenvoudig (goede isolatie, ledverlichting, waterbesparende douchekoppen en PV-panelen).

5. Fiscaliteit

In dit hoofdstuk benoemen wij enkele aandachtspunten die voortvloeien uit veranderende wet- en regelgeving en de consequenties die dit mogelijk met zich mee (kan) brengen voor de gemeente – de sportaccommodaties.

5.1. Btw Sportbesluit

Op de sportactiviteiten is het btw-regime 'geven van gelegenheid tot sportbeoefening' van toepassing. Dit betekent dat over de verhuur van de sportaccommodaties 6% btw in rekening wordt gebracht en aan de fiscus wordt afgedragen. Daar staat tegenover dat over de kosten 21% btw kan worden verrekend. Dit levert dus een financieel voordeel op. Er geldt overigens een beperking ten aanzien van het onderwijsgebruik, deze is vrijgesteld van btw. Er bestaat dus geen volledig recht op aftrek van btw op de investeringen en exploitatiekosten indien in betreffende accommodatie sprake is van onderwijsgebruik.

Het Ministerie van Financiën heeft aangekondigd het Sportbesluit verregaand aan te passen. De ter beschikkingstelling van sportaccommodaties door gemeenten dat nu nog onder het lage btw-tarief valt als er sprake is van gelegenheid bieden tot sportbeoefening, wordt in het Belastingplan 2019 vrijgesteld van btw. Tevens is in het belastingplan opgenomen dat het verlaagde tarief van 6% wordt verhoogd naar 9%. Dit alles onder voorbehoud van finale instemming door de eerste en tweede kamer na Prinsjesdag.

De verruiming van de btw-vrijstelling is niet van toepassing voor ondernemingen met winstoogmerk. Bijvoorbeeld voor de commerciële marktpartijen en beheerconstructies met de juridische entiteit van een BV. In het belastingplan 2019 is 'last minute' een aanvullende bepaling opgenomen; indien de winst-beogende instelling subsidie ontvangt en zij zonder deze subsidie geen winst zou maken, valt betreffende instelling ook onder de verruiming van de vrijstelling. Daarbij dient in de huurrelatie sprake te zijn van een kostprijsdekkende huur.

De wijzigingen in het btw Sportbesluit betekent een financieel nadeel voor gemeenten en voor verenigingen en stichtingen die sportaccommodaties in eigendom hebben en/of verantwoordelijk zijn voor het beheer en exploitatie daarvan. Dus ook voor winst-beogende organisaties die subsidie ontvangen. Dit nadeel voor gemeenten en verenigingen/stichtingen betekent een voordeel voor de schatkist. Ter compensatie zijn vanuit het ministerie VWS 2 subsidieregelingen in het leven geroepen. Dit is op 20 juli 2018 gepubliceerd in de staatscourant en daardoor inmiddels in werking getreden.

De subsidieregelingen zijn:

1. een specifieke uitkering voor gemeenten (SPUK sport);
2. een subsidieregeling voor verenigingen en stichtingen (BOSA).

De algemene kenmerken van de subsidieregelingen zijn:

1. subsidieregeling SPUK Sport:
 - 17,5% van alle bestedingen in sport kan als subsidie worden aangevraagd. Het betreft investeringen, onderhoud en exploitatie voor zover er btw op drukt en er geen recht op aftrek of compensatie is. Indien er wel recht op aftrek bestaat (bijvoorbeeld horeca) dan is de regeling voor dat deel niet van toepassing;
 - het is niet van belang of in de huidige situatie onder het Sportbesluit wordt geëxploiteerd;
 - de regeling heeft een plafond van € 152 miljoen per jaar. Bij overschrijding van het budget krijgen de gemeenten naar rato een lagere uitkering;

- de uitkering wordt voor ten hoogste een jaar verleend en dient jaarlijks opnieuw te worden aangevraagd;
 - de aanvraag dient te worden ingediend via de zogenaamde portal DUS-I van het ministerie van VWS met onderbouwing van een begroting en via vastgestelde formulieren. De gemeente ontvangt vervolgens een voorschot van 100%, verdeeld over 12 maanden. Uiterlijk voor 15 juli van het daaropvolgende jaar dient verantwoording te worden afgelegd via een jaarrekening;
2. subsidieregeling stichtingen en verenigingen (BOSA):
- 20% over investeringskosten, materialen en kosten groot onderhoud (inclusief btw). De regeling is dus niet van toepassing op exploitatiekosten als energie of inhuur. Voor deze kostenposten is de btw kostenverhogend;
 - de regeling heeft een plafond van € 87 miljoen per jaar. Hierbij geldt het principe 'wie het eerst komt, wie het eerst maalt'. Op is dus op.
 - Aanvullende voorwaarden:
 - het betreft zuivere lokale activiteiten uitgeoefend door amateursportverenigingen;
 - aanvraag van minimaal € 5.000,-- per jaar. Het is wel mogelijk kleinere bedragen samen te voegen;
 - aanvraag van maximaal € 2,5 miljoen;
 - de aanvragen zijn mogelijk voor organisaties zonder winstoogmerk (SBI code 93, conform indeling KVK). De aanvrager dient zelf drager te zijn van de kosten;
 - de subsidieontvanger dient ervoor zorg te dragen dat de sportaccommodatie 10 jaar beschikbaar blijft voor amateursport met een lokaal belang;
 - de regeling is niet van toepassing voor onderwijs- of zorginstellingen en niet voor de professionele sport;
 - naast de subsidie ter compensatie van het btw-nadeel bestaan er aanvullende subsidiemogelijkheden. Dit is 15% van investeringen binnen Rijks-brede doelstellingen zoals duurzaamheidsmaatregelen (energiebesparing) en toegankelijkheid;
 - de wijze van subsidieverstrekking verloopt eveneens via de portal DUS-I van het ministerie van VWS. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in omvang van de subsidie:
 - subsidies tot € 25.000,-- worden direct vastgesteld;
 - subsidies van € 25.000,-- tot € 125.000,-- voor activiteiten die reeds hebben plaatsgevonden worden direct vastgesteld. Voor activiteiten die nog moeten plaatsvinden dient de aanvraag tweemaal te worden ingediend. Eenmaal bij offerte en eenmaal bij vaststelling. De aanvrager ontvangt wel een voorschot;
 - subsidies boven de € 125.000,-- dienen bij aanvang en bij afronding (vaststelling) te worden ingediend. De aanvrager ontvangt een voorschot.
- Voor alle aanvragen geldt een uitvoerig dossier inclusief aanvraagformulier, bankafschrift, handtekening tekenbevoegde en de factuur. Voor uitgaven boven de € 125.000,-- dient een liquiditeitsprognose te worden ingediend en bij afronding een financieel jaarverslag inclusief accountantsverklaring.

Bovenstaande regelingen zijn een samenvatting van hetgeen tot op heden is gepubliceerd. Voor de volledige teksten verwijzen wij naar het belastingplan 2019 en de publicaties in de staatscourant.

Zoals helaas gebruikelijk met nieuwe regelingen bestaan er nog veel onduidelijkheden:

- definitie van sport en sportaccommodatie. In het najaar 2018 wordt naar verwachting een nieuwe definitie geformuleerd;
- kunnen winst-beogende instellingen die eveneens onder de verruiming van de vrijstelling vallen een beroep doen op een van de subsidieregelingen?

- eventuele herzieningsregelingen met betrekking tot btw over investeringen verrekend tot 1 januari 2019. De teruggave is immers niet definitief en geldt zolang er sprake is van btw-belaste prestaties.

Tevens worden gemeenten geconfronteerd met aandachtspunten zoals:

- hoe om te gaan met verhoogde subsidieaanvragen door stichtingen of verenigingen? De btw over de exploitatielasten als energie of inhuur wordt immers kostenverhogend;
- hoe om te gaan met investeringen in niet-winstbeogende instellingen met een bovenlokale activiteit?
- hoe is de btw nu in het tarievenstelsel of in de overeenkomsten geformuleerd? Tarieven die met btw belast zijn maar als 'exclusief btw' zijn geformuleerd leiden tot een voordeel voor de eindgebruiker maar tot een nadeel voor de gemeente of de exploitant;
- aanpassen van de vigerende huurovereenkomsten waarin sprake is van een btw-belaste huur.

Voor gemeenten en sommige sportorganisaties kan door de nieuwe belastingmaatregel ook sprake zijn van een voordeel. Zeker niet in alle gevallen wordt nu volledig gebruik gemaakt van btw-voordeel door btw-belast te exploiteren. Door de nieuwe regelgeving kan/moet de administratieve verwerking worden aangepast en kan voor alle sportaccommodaties de btw in de vorm van subsidie via het SPUK-fonds of BOSA worden teruggevraagd.

BIJLAGE 1

Ruimtestaten

Ruimteprogramma sporthal Voorstel 1: combizaal en dubbele tenniszaal
datum 17 september 2018



NETTO OPPERVLAKTEN RUIMTES			aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering EUR	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen
WEDSTRIJDRIJMTEN										
wedstrijdruimte 1 (C3 sporthal, verbreed t.b.v. badminton)	30,80 m	44,00 m	1	ruimte	1355	1.355	2	9,00 m		2 zaaldelen
wedstrijdruimte 2 (dubbel tennis)	35,00 m	34,00 m	1	ruimte	1190	1.190	2	9,00 m		2 zaaldelen
badmintonvelden (10 in hal 1, 8 in hal 2 mogelijk)	15,40 m	8,10 m	20	st						
volleybalvelden (2 in hal 1, 1 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m	4	st						
fitnessruimte	20,00 m	20,00 m	1	ruimten	400	400	2	4,50 m	350,00 m²	1 zaaldelen
						2.945 m² fno				bestaand: 3454 m²
TOESTELLENBERGING										
toestellenberging wedstrijdruimte 1			1	ruimten	35	35	2	3,00 m		een per haldeel
extra per onderwijsdeel			1	ruimte	35	35	2	2,75 m		
toestellenberging wedstrijdruimte 2			1	ruimte	30	30	2	3,00 m		een per haldeel
extra voor gymnastiek			0	ruimte	20	0	2	2,75 m		
						100 m² fno				bestaand: 101 m²
						3.045 m² fno				
OPSLAGRUIMTE BUITENSPOORT										
Buitenberging Hockey Golf Tennis Algemeen			4	ruimten	14,2	57	2	3,00 m		
Optioneel: vervangende buitenberging	5,0 m1 breed	17,0 m1 lang		ruimte	85	0		2,75 m	meerkosten €	75.184
						57 m² fno				bestaand: 156 m²
TRIBUNE										
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 1	200 personen		1	ruimte	25,6	26	1	3,50 m	25,60 m² uitschuiftribune in verbreed badminton deel	
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 2	0 personen		0	ruimte	40	0	1	3,50 m	0,00 m²	
						26 m² fno				bestaand: 0 m²
KLEED- EN DOUCHERUIMTEN										
Kleedruimten binnensport en/ of buitensport	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	35	140	3	3,00 m		
Doucheruimten	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	15	60	3	3,00 m		
Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters			2	ruimten	10	20	3	2,80 m		
						220 m² fno				bestaand: 455 m²
VOORZIENINGEN										
Entrée/ tochtsluis			1	ruimte	20	20	1	2,80 m		
Clubhuis , voorzien van informele scheidingen			1	ruimte	250	250	1	2,80 m		bestaand Kieviten + helft schulpwei
Kantoorruimte personeel de Kieviten/ beheerder	4,00 m	4,00 m	1	ruimte	16	16	3	2,80 m	16,00 m²	
Verenigingsruimte/vergaderingruimte	3,00 m	5,00 m	2	ruimte	15	30	3	2,80 m	30,00 m²	
Meter- en installatiekastruimte			1	ruimte	4	4	4	2,80 m		
Patchkastruimte			1	ruimte	4	4	4	2,80 m	4,00 m²	
EHBO ruimte/ fysio ruimte incl. massageruimte			1	ruimte	15	15	3	2,80 m		
Werkkast			2	ruimte	6	12	3	2,80 m	6,00 m²	
Materialenopslag, incl verenigingen			1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
Keuken achter bar	8,00 m	4,00 m	1	ruimte	32	32	3	2,80 m		
Opslag ruimte Horeca	8,00 m	5,00 m	1	ruimte	40	40	3	2,80 m		
Containersruimte			1	ruimte	10	10	3	2,80 m		
Toiletten anders dan in kleedruimten	dames 20 m²/heren 20 m²/miva 8 m²		div	toilet(ten)	47,5	48	1	2,80 m		
						501 m² fno				bestaand: 863 m²
NETTO VLOEROPPERVLAKTE								mogelijk op 1e verd		
								3.848 m² fno	431,60 m²	
Opslagfactor FNO => BVO							1,15	577,215 m² bvo	64,74 m²	bestaand: 677 m²
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE								4.425 m² bvo	496,34 m²	benodigd plot: 3929 m² go
Buiten										
Buitenterras			2	ruimte	125	250				
Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	300 fietsen		1		300	300				
						550 m²				

Ruimteprogramma sporthal Voorstel 2: Variant C gecombineerde zaal 65 * 45
datum 17 september 2018



NETTO OPPERVLAKTEN RUIMTES				aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen
								EUR			
WEDSTRIJD RUIMTEN											
wedstrijdruimte 1 (C3 sporthal, ingekort)	28,00 m	45,00 m		1	ruimte	1260	1.260	2	9,00 m		2 zaaldelen
wedstrijdruimte 2 (dubbel tennis en C1 sporthal)	37,00 m	45,00 m		1	ruimte	1665	1.665	2	9,00 m		2 zaaldelen
badmintonvelden (6 in hal 1, 8 in hal 2 mogelijk)	15,40 m	8,10 m		20	st						
volleybalvelden (2 in hal 1, 1 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m		4	st						
fitnessruimte	20,00 m	20,00 m		1	ruimten	400	400	2	4,50 m	350,00 m²	1 zaaldelen
							3.925 m² fno				bestaand: 3454 m²
TOESTELLENBERGING											
toestellenberging wedstrijdruimte 1				1	ruimten	35	35	2	3,00 m		een per haldeel
extra per onderwijsdeel				1	ruimte	35	35	2	2,75 m		
toestellenberging wedstrijdruimte 2				1	ruimte	30	30	2	3,00 m		een per haldeel
extra voor gymnastiek				0	ruimte	20	0	2	2,75 m		
							100 m² fno				bestaand: 101 m²
							3.425 m² fno				
OPSLAGRUIMTE BUITENSPOORT											
Buitenberging Hockey Golf Tennis Algemeen				4	ruimten	14,2	57	2	3,00 m		
Optioneel: vervangende buitenberging	5,0 m1 breed	17,0 m1 lang			ruimte	85	0		2,75 m	meerkosten €	75.184
							57 m² fno				bestaand: 156 m²
TRIBUNE											
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 1	200 personen			1	ruimte	160	160	1	3,50 m	160,00 m² uitschuiftribune in verbreed badminton deel	
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 2	0 personen			0	ruimte	40	0	1	3,50 m	0,00 m²	
							160 m² fno				bestaand: 0 m²
KLEED- EN DOUCHERUIMTEN											
Kleedruimten binnensport en/ of buitensport	conform NOC NSF binnensport en gymles			4	ruimten	35	140	3	3,00 m		
Doucheruimten	conform NOC NSF binnensport en gymles			4	ruimten	15	60	3	3,00 m		
Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters				2	ruimten	10	20	3	2,80 m		
							220 m² fno				bestaand: 455 m²
VOORZIENINGEN											
Entrée/ tochtsluis				1	ruimte	20	20	1	2,80 m		
Clubhuis , voorzien van informele scheidingen				1	ruimte	250	250	1	2,80 m		bestaand Kieviten + helft schulpwei
Kantoorruimte personeel de Kieviten/ beheerder	4,00 m	4,00 m		1	ruimte	16	16	3	2,80 m	16,00 m²	
Verenigingsruimte/vergaderingruimte	3,00 m	5,00 m		2	ruimte	15	30	3	2,80 m	30,00 m²	
Meter- en installatiekastruimte				1	ruimte	4	4	4	2,80 m		
Patchkastruimte				1	ruimte	4	4	4	2,80 m	4,00 m²	
EHBO ruimte/ fysio ruimte incl. massageruimte				1	ruimte	15	15	3	2,80 m		
Werkkast				2	ruimte	6	12	3	2,80 m	6,00 m²	
Materialenopslag, incl verenigingen				1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
Keuken achter bar	8,00 m	4,00 m		1	ruimte	32	32	3	2,80 m		
Opslag ruimte Horeca	8,00 m	5,00 m		1	ruimte	40	40	3	2,80 m		
Containersruimte				1	ruimte	10	10	3	2,80 m		
Toiletten anders dan in kleedruimten	dames 20 m²/heren 20 m²/miva 8 m²			div	toilet(ten)	47,5	48	1	2,80 m		
							501 m² fno				bestaand: 863 m²
NETTO VLOEROPPERVLAKTE										4.362 m² fno	mogelijk op 1e verd
										566,00 m²	
Opslagfactor FNO => BVO								1,15		654,345 m² bvo	84,90 m²
											bestaand: 677 m²
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE										5.017 m² bvo	650,90 m²
											benodigd plot: 4366 m² go
Buiten											
Buitenterras				2	ruimte	125	250				
Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	300 fietsen			1		300	300				
							550 m²				

Ruimteprogramma sporthal Voorstel 3: combizaal en combizaal/ dubbele tenniszaal
datum 17 september 2018



NETTO OPPERVLAKTEN RUIMTES			aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering EUR	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen
WEDSTRIJD RUIMTEN										
wedstrijdruimte 1 (C3 sporthal, verbreed t.b.v. badminton)	30,80 m	44,00 m	1	ruimte	1355	1.355	2	9,00 m		2 zaaldelen
wedstrijdruimte 2 (C1 sporthal, verbreed t.b.v. tennis)	34,00 m	44,00 m	1	ruimte	1496	1.496	2	9,00 m		2 zaaldelen
badmintonvelden (10 in hal 1, 10 in hal 2 mogelijk)	15,40 m	8,10 m	20	st						
volleybalvelden (2 in hal 1, 2 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m	4	st						
fitnessruimte	20,00 m	20,00 m	1	ruimten	400	400	2	4,50 m	350,00 m²	1 zaaldelen
						<u>3.351</u>				bestaand: 3454 m²
TOESTELLENBERGING										
toestellenberging wedstrijdruimte 1			1	ruimten	35	35	2	3,00 m		een per haldeel
extra per onderwijsdeel			1	ruimte	35	35	2	2,75 m		
toestellenberging wedstrijdruimte 2			1	ruimte	30	30	2	3,00 m		een per haldeel
extra voor gymnastiek			0	ruimte	20	0	2	2,75 m		
						<u>100</u>				bestaand: 101 m²
						<u>3.351</u>				
OPSLAGRUIMTE BUITENSPOORT										
Buitenberging Hockey Golf Tennis Algemeen			4	ruimten	14,2	57	2	3,00 m		
Optioneel: vervangende buitenberging	5,0 m1 breed	17,0 m1 lang		ruimte	85	0		2,75 m	meerkosten €	75.184
						<u>57</u>				bestaand: 156 m²
TRIBUNE										
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 1	200 personen		1	ruimte	25,6	26	1	3,50 m	25,60 m² uitschuiftribune in verbreed badminton deel	
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 2	0 personen		0	ruimte	40	0	1	3,50 m	0,00 m²	
						<u>26</u>				bestaand: 0 m²
KLEED- EN DOUCHERUIMTEN										
Kleedruimten binnensport en/ of buitensport	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	35	140	3	3,00 m		
Doucheruimten	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	15	60	3	3,00 m		
Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters			2	ruimten	10	20	3	2,80 m		
						<u>220</u>				bestaand: 455 m²
VOORZIENINGEN										
Entrée/ tochtsluis			1	ruimte	20	20	1	2,80 m		
Clubhuis , voorzien van informele scheidingen			1	ruimte	250	250	1	2,80 m		bestaand Kieviten + helft schulpwei
Kantoorruimte personeel de Kieviten/ beheerder	4,00 m	4,00 m	1	ruimte	16	16	3	2,80 m	16,00 m²	
Verenigingsruimte/vergaderingruimte	3,00 m	5,00 m	2	ruimte	15	30	3	2,80 m	30,00 m²	
Meter- en installatiekastruimte			1	ruimte	4	4	4	2,80 m		
Patchkastruimte			1	ruimte	4	4	4	2,80 m	4,00 m²	
EHBO ruimte/ fysio ruimte incl. massagruimte			1	ruimte	15	15	3	2,80 m		
Werkkast			2	ruimte	6	12	3	2,80 m	6,00 m²	
Materialenopslag, incl verenigingen			1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
Keuken achter bar	8,00 m	4,00 m	1	ruimte	32	32	3	2,80 m		
Opslag ruimte Horeca	8,00 m	5,00 m	1	ruimte	40	40	3	2,80 m		
Containersruimte			1	ruimte	10	10	3	2,80 m		
Toiletten anders dan in kleedruimten	dames 20 m²/heren 20 m²/miva 8 m²		div	toilet(ten)	47,5	48	1	2,80 m		
						<u>501</u>				bestaand: 863 m²
NETTO VLOEROPPERVLAKTE						4.154 m² fno			mogelijk op 1e verd	
Opslagfactor FNO => BVO						1,15		623,115 m² bvo	64,74 m²	bestaand: 677 m²
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE						4.777 m² bvo				benodigd plot: 4281 m² go
Buiten										
Buitenterras			2	ruimte	125	250				
Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	300 fietsen		1		300	300				
						<u>550</u>				550 m²

Ruimteprogramma sporthal conform wensen verenigingen

NETTO OPPERVLAKTEN RUIMTES			aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering EUR	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen
WEDSTRUURUITEN										
wedstrijdruimte 1 (C3 sporthal, verbreed t.b.v. badminton)	30,80 m	48,00 m	1	ruimte	1478	1.478	2	9,00 m		2 zaaldelen
wedstrijdruimte 2 (dubbel tennis en C1 sporthal)	35,00 m	44,20 m	1	ruimte	1547	1.547	2	9,00 m		2 zaaldelen
wedstrijdruimte 3 (dubbel tennis)	35,00 m	36,50 m	1	ruimte	1278	1.278	2	9,00 m		2 zaaldelen
badmintonvelden (12 in hal 1, 10 in hal 2 mogelijk)	15,40 m	8,10 m	22	st						
volleybalvelden (2 in hal 1, 2 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m	4	st						
fitnessruimte	15,00 m	40,00 m	1	ruimten	600	600	2	4,50 m	400,00 m	1 zaaldelen
golf simulator ruimte	3,00 m	5,00 m	3	ruimte	15	45		10,00 m	45,00 m	
						4.948				m² fno
TOESTELLENBERGING										
toestellenberging wedstrijdruimte 1			2	ruimten	50	100	2	3,00 m		een per haldeel
toestellenberging wedstrijdruimte 2			2	ruimte	50	100	2	3,00 m		een per haldeel
extra berging tafeltennis			1	ruimte	15	15	2	2,75 m		
extra berging handbal			1	ruimte	10	10	2	2,75 m		
extra per onderwijfdeel			2	ruimte	35	70	2	2,75 m		
extra voor gymnastiek			0	ruimte	20	0	2	2,75 m		
						295				m² fno
						5.243				m² fno
OPSLAGRUIMTE BUITENSPORT										
Buitenberging Hockey Golf Tennis			3	ruimten	25	75	2	3,00 m		
Opslagruimte tractor	8,00 m	5,00 m	1	ruimte	40	40	2	3,00 m		
Opslagruimte Wals	8,00 m	5,00 m	1	ruimte	40	40	2	3,00 m		
Ruimte voor opslag en stalling van machines e.d.	5,00 m	4,00 m	1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
Opslagruimte onderhoudsgereedschap en golf equipment	4,00 m	5,00 m	1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
Ruimte voor compressor	1,60 m	0,40 m	2	st	0,64	1	2	3,00 m		
Kastruimte materialen buitensport	1,50 m	2,00 m	1	ruimte	3	3	2	3,00 m		
Ruimte voor golf lockers	19,50 m	2,25 m	1	ruimte	44	44	2	3,00 m		
Ruimte voor compressor	1,50 m	2,00 m	1	ruimte	3	3	2	3,00 m		
Werkplaats gereedschappen	5,00 m	4,00 m	1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
Verfhok	3,00 m	2,00 m	1	ruimte	6	6	2	3,00 m		
Lockerruimte keeperspullen	3,00 m	5,00 m	1	ruimte	10	10	2	3,00 m		
Materialen hockey	4,00 m	6,00 m	1	ruimte	10	10	2	3,00 m		
Opslagruimte Was	3,00 m	4,00 m	1	ruimte	10	10	2	3,00 m		
Lockerruimte golfspullen	3,00 m	4,00 m	1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
						322				m² fno
TRIBUNE										
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 1	200 personen		1	ruimte	160	160	1	3,50 m	160,00 m	
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 2	50 personen		1	ruimte	40	40	1	3,50 m	40,00 m	
						200				m² fno
KLEED- EN DOUCHERUITEN										
Kleedruimten binnensport	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	25	100	3	3,00 m		
Doucheruimten	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	15	60	3	3,00 m		
Kleedruimten hockey buitensport	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	25	100	3	3,00 m		
Doucheruimten	conform NOC NSF binnensport en gymles		4	ruimten	15	60	3	3,00 m		
Kleedruimten tennis	3,00 m	5,00 m	2	ruimte	15	30	3	3,00 m		
Kleedruimten golf	3,00 m	5,00 m	2	ruimte	15	30	3	3,00 m		
Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters			6	ruimten	10	60	3	2,80 m		
						440				m² fno
VOORZIENINGEN										
Entrée/ tochtstui			1	ruimte	20	20	1	2,80 m		
Clubhuis geschikt voor 400 personen, voorzien van informele scheidingen			1	ruimte	425	425	1	2,80 m		
Ontvangstruimte			1	ruimte	20	20	1	2,80 m		
Werkplek beheerder			1	ruimte	10	10	3	2,80 m		
Lockers			1	ruimte	45	45	3	2,80 m		
Multimediaruimte, ook voor instructie	10,00 m	10,00 m	1	ruimte	100	100	3	2,80 m	100,00 m	
Kantoorruimte personeel de Kievten	8,00 m	5,00 m	1	ruimte	40	40	3	2,80 m	40,00 m	
Kantoor assistent manager	5,40 m	2,50 m	1	ruimte	13,5	14	3	2,80 m	13,50 m	
Archiefruimte	7,40 m	2,60 m	1	ruimte	19,24	19	3	2,80 m	19,24 m	
Ruimte goudsmen en andere pro's buitensporten	5,00 m	4,00 m	1	ruimte	20	20	3	2,80 m		
Verenigingsruimte/ vergaderruimte	4,00 m	6,00 m	2	ruimte	24	48	3	2,80 m	48,00 m	
Meter- en installatiekastruimte			1	ruimte	4	4	4	2,80 m		
Patchkastruimte			1	ruimte	5	5	4	2,80 m	5,00 m	
EHBO ruimte/ fysio ruimte incl. massageruimte			1	ruimte	15	15	3	2,80 m		
Werkkast			2	ruimte	6	12	3	2,80 m	6,00 m	
Materialenopslag			1	ruimte	40	40	2	3,00 m		
Opslag ruimten verenigingen	2,00 m	3,00 m	5	ruimte	6	30	2	3,00 m	30,00 m	
Wedstrijdleiding			0	ruimte	5	0				
Ontmoetingsruimte	200 personen		1	ruimte	250	250	1	4,00 m	250,00 m	
Keuken achter bar	8,00 m	4,00 m	1	ruimte	32	32	3	2,80 m		
Opslag ruimte Horeca	11,00 m	6,00 m	1	ruimte	66	66	3	2,80 m		
Containerruimte			1	ruimte	10	10	3	2,80 m		
Toiletten anders dan in kleedruimten	dames/heren/miva		2	toilet(ten)	40	80	1	2,80 m		
						1.305				m² fno
NETTO VLOEROPPERVLAKTE									mogelijk op 1e verd	
									7.510	m² fno
Opslagfactor FNO => BVO							1,15		1126,469	m²bvo
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE									benodigd plot	
									8.636	m²bvo
Buiten									7306 m² go	
Buitenterras			2	ruimte	125	250				
Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	300 fietsen		1		300	300				
Overkapping golfrolleys			1		60					
Buitenberging			1	ruimte	30	30	3	3,00		voor golfkarretjes
						580				m²

Ruimteprogramma

NETTO OPPERVLAKTEN RUIMTES

WEDSTRIJDRIJMEN

wedstrijdruimte 1 (C3 sporthal, ingekort)	28,00 m	45,00 m
wedstrijdruimte 2 (dubbel tennis en C1 sporthal)	37,00 m	45,00 m
badmintonvelden (5 in hal 1, 10 in hal 2 mogelijk)	15,40 m	8,10 m
volleybalvelden (2 in hal 1, 2 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m
fitnessruimte	13,50 m	28,00 m

aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering EUR	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen
1	ruimte	1260	1.260	2	9,00 m		2 zaaldelen
1	ruimte	1665	1.665	2	9,00 m		2 zaaldelen
22	st						
4	st						
1	ruimten	378	378	2	4,50 m	378,00 m	1 zaaldelen
			3.303 m² fno				

TOESTELLENBERGING

toestellenberging wedstrijdruimte 2	8,00 m	8,00 m
-------------------------------------	--------	--------

1	ruimte	64	64	2	3,00 m		een per haldeel
			64 m² fno				
			3.367 m² fno				

OPSLAGRUIMTE BUITENSPORT

Buitenberging Hockey Golf Tennis		
Opslagruimte tractor	8,00 m	5,00 m
Opslagruimte Wals	8,00 m	5,00 m
Ruimte voor opslag en stalling van machines e.d.	5,00 m	4,00 m
Opslagruimte onderhoudsgereedschap en golf equipment	4,00 m	5,00 m
Ruimte voor compressor	1,60 m	0,40 m
Kastruimte materialen buitensport	1,50 m	2,00 m
Ruimte voor golf lockers	19,50 m	2,25 m
Ruimte voor compressor	1,50 m	2,00 m
Werkplaats gereedschappen	5,00 m	4,00 m
Verfhok	3,00 m	2,00 m
Lockerruimte keepersspullen	3,00 m	5,00 m
Materialen hockey	4,00 m	6,00 m
Opslagruimte Was	3,00 m	4,00 m
Lockerruimte golfspullen	3,00 m	4,00 m

0	ruimten	25	0	2	3,00 m		
0	ruimte	40	0	2	3,00 m		
0	ruimte	40	0	2	3,00 m		
0	ruimte	20	0	2	3,00 m		
0	ruimte	20	0	2	3,00 m		
0	st	0,64	0	2	3,00 m		
0	ruimte	3	0	2	3,00 m		
0	ruimte	44	0	2	3,00 m		
0	ruimte	3	0	2	3,00 m		
0	ruimte	20	0	2	3,00 m		
0	ruimte	6	0	2	3,00 m		
0	ruimte	10	0	2	3,00 m		
0	ruimte	10	0	2	3,00 m		
0	ruimte	10	0	2	3,00 m		
0	ruimte	20	0	2	3,00 m		
			0 m² fno				

TRIBUNE

toeschouwersruimte wedstrijdruimte 1	200 personen	
toeschouwersruimte wedstrijdruimte 2	50 personen	

0	ruimte	160	0	1	3,50 m	0,00 m	
0	ruimte	40	0	1	3,50 m	0,00 m	
			0 m² fno				

KLEED- EN DOUCHERUIMTEN

Kleedruimten binnensport, incl doucheruimte	5,00 m	20,00 m
Kleedruimten binnensport, incl doucheruimte op verd	3,00 m	5,00 m
Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters		incl

1	ruimte	100	100	3	3,00 m		
1	ruimte	15	15	3	3,00 m		
0	ruimten	10	0	3	2,80 m		
			115 m² fno				

VOORZIENINGEN

Entrée/ tochtsluis		
Clubhuis geschikt voor 400 personen, voorzien van informele sch	13,50 m	28,00 m
Ontvangstruimte		
Werkplek beheerder		
Lockers		
Multimediaruimte, ook voor instructie	5,00 m	5,00 m
Kantoorruimte personeel de Kieviten	8,00 m	4,00 m
Kantoor assistent manager	5,00 m	2,50 m
Archiefruimte	4,00 m	2,50 m
Ruimte groudsmen en andere pro's buitensporten	5,00 m	4,00 m
Verenigingsruimte/ vergaderruimte	3,00 m	4,00 m
Meter- en installatiekastruimte		
Patchkastruimte		
EHBO ruimte/ fysio ruimte incl. massageruimte		
Werkkast		
Materialenopslag		
Opslag ruimten verenigingen	2,00 m	3,00 m
Wedstrijdleiding		
Ontmoetingsruimte	47 personen	
Keuken achter bar	8,00 m	4,00 m
Opslag ruimte Horeca	11,00 m	6,00 m
Containerruimte		
Toiletten anders dan in kleedruimten	dames/heren/miva	

0	ruimte	20	0	1	2,80 m		
1	ruimten	270	270	1	2,80 m		geschikt voor max 250 personen
0	ruimte	20	0	1	2,80 m		
0	ruimte	10	0	3	2,80 m		
1	ruimte	20	20	3	2,80 m		
0	ruimte	25	0	3	2,80 m	0,00 m	
1	ruimte	32	32	3	2,80 m	32,00 m	
0	ruimte	12,5	0	3	2,80 m	0,00 m	
0	ruimte	10	0	3	2,80 m	0,00 m	
0	ruimte	20	0	3	2,80 m		
3	ruimte	12	36	3	2,80 m	36,00 m	
1	ruimte	4	4	4	2,80 m		
1	ruimte	5	5	4	2,80 m	5,00 m	
1	ruimte	15	15	3	2,80 m		
2	ruimte	6	12	3	2,80 m	6,00 m	
1	ruimte	20	20	2	3,00 m		
5	ruimte	6	30	2	3,00 m	30,00 m	
0	ruimte	5	0				
1	ruimte	58,75	59	1	4,00 m	58,75 m	
1	ruimte	32	32	3	2,80 m		
1	ruimte	66	66	3	2,80 m		
1	ruimte	10	10	3	2,80 m		
1	toilet(ten)	40	40	1	2,80 m		
			651 m² fno				

NETTO VLOEROPPERVLAKTE

4.133 m² fno

mogelijk op 1e verd

546 m² fno

Opslagfactor FNO => BVO

1,047668

197 m²bvo

73 m² bvo

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

4.330 m²bvo

619 m² bvo

benodigd plot
3711 m² go

Buiten		
Buitenterras	55,00 m	10,00 m
Voorziening Fietsenstalling	300 fietsen	
Overkapping golftrolleys		
Buitenberging		

1	ruimte	550	550				
1		300	300				
0		60					
1	ruimte	30	30	3	3,00		voor golfkarretjes
			880 m²				

Opgeteld ruimteprogramma bestaande sporthallen

NETTO OPPERVAKTEN RUIMTES

			aantal	eh	m ² / eh	subtotaal	zonering	min. vrije	m ² kan evt
							EUR	hoogte	naar 1e verd
WEDSTRIJDRIJMTEN									
Schulpwei									
	wedstrijdruimte, incl opklapbare tribune	32,30 m 43,10 m	1	ruimte	1392	1.392	2	9,00 m	
Kieviten									
	wedstrijdruimte	37,47 m 48,29 m	1	ruimte	1810	1.810	2	9,00 m	
	wedstrijdruimten squash		4	ruimte	63	252	2	9,00 m	
						3.454 m² fno			
TOESTELLENBERGING									
Schulpwei									
	toestellenberging wedstrijdruimte 1		2	ruimten	36	72	2	3,00 m	
Kieviten									
	toestellenberging wedstrijdruimte 1		1	ruimten	28,5	29	2	3,00 m	
						101 m² fno			
						3.554 m² fno			
OPSLAGRUIMTE BUITENSPORT									
Schulpwei									
	niet aanwezig	0,00 m 0,00 m	0	ruimte	0	0	2	3,00 m	
Kieviten									
	Overig 1		1	ruimten	25,7	26	2	3,00 m	
	Overig 2		1	ruimte	14,2	14	2	3,00 m	
	Overig 3		1	ruimte	5,86	6	2	3,00 m	
						46 m² fno			
TRIBUNE									
Schulpwei									
	opklapbare tribune in m ² zaal	? personen	1	ruimte	0	0	1	0,00 m	0,00 m
Kieviten									
	toeschouwersruimte wedstrijdruimte	? personen	1	ruimte	155,4	155	1	3,00 m	155,40 m
	toeschouwersruimte squash	? personen	1	ruimte	61,9	62	1	3,00 m	61,90 m
						217 m² fno			
KLEED- EN DOUCHERUIMTEN									
Schulpwei									
	Kleedruimten binnensport		4	ruimten	22	88	3	3,00 m	
	Doucheruimten		4	ruimten	22	88	3	3,00 m	
	Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters		2	ruimten	16,2	32	3	2,80 m	
Kieviten									
	Kleedruimten buiten en binnensport		4	ruimten	46	184	3	3,00 m	
	Doucheruimten		4	ruimten	14	56	3	3,00 m	
	Kleedruimten squash		2	ruimten	18,5	37	3	3,00 m	
	Doucheruimten		2	ruimten	2,7	5	3	3,00 m	
	Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters		1	ruimten	6,6	7	3	2,80 m	
						497 m² fno			
VOORZIENINGEN									
Schulpwei									
	Entrée/ tochtsluis		1	ruimte	35,7	36	1	2,80 m	
	Clubhuis		1	ruimte	114,8	115	1	2,80 m	
	Ontvangstruimte, in entree		1	ruimte	0	0	1	2,80 m	
	Werkplek beheerder		1	ruimte	9,5	10	3	2,80 m	
	Verenigingsruimte/ vergaderruimte		1	ruimte	44,8	45	3	2,80 m	44,80 m
	Meter- en installatiekastruimte		2	ruimte	1,5	3	4	2,80 m	
	CV Ruimte		1	ruimte	21,7	22	4	2,80 m	21,70 m
	EHBO ruimte/ fysio ruimte incl. massageruimte		1	ruimte	11,4	11	3	2,80 m	
	Werkkast		1	ruimte	5,2	5	3	2,80 m	5,20 m
	Materialenopslag		1	ruimte	15,6	16	2	3,00 m	
	Trafo ruimtes		2	ruimte	6	12	2	3,00 m	12,00 m
	Keuken achter bar		1	ruimte	16,3	16	3	2,80 m	
	Toiletten anders dan in kleedruimten	dames/heren/miva	div	toilet(ten)	54,2	54	1	2,80 m	
Kieviten									
	Entrée/ tochtsluis		1	ruimte	27,8	28	1	2,80 m	
	Clubhuis		1	ruimte	185	185	1	2,80 m	
	Werkplek beheerder		1	ruimte	16,2	16	3	2,80 m	
	Verenigingsruimte/ vergaderruimte		1	ruimte	23,4	23	3	2,80 m	23,40 m
	Meter- en installatiekastruimte		1	ruimte	4	4	4	2,80 m	
	EHBO ruimte		1	ruimte	5,8	6	3	2,80 m	
	Werkkast		0	ruimte	0	0	3	2,80 m	0,00 m
	Keuken achter bar		1	ruimte	34,2	34	3	2,80 m	
	Opslag ruimte Horeca		1	ruimte	13,9	14	3	2,80 m	
	Toiletten anders dan in kleedruimten	dames/heren/miva	div	toilet(ten)	12	12	1	2,80 m	
						667 m² fno			

NETTO VLOEROPPERVLAKTE

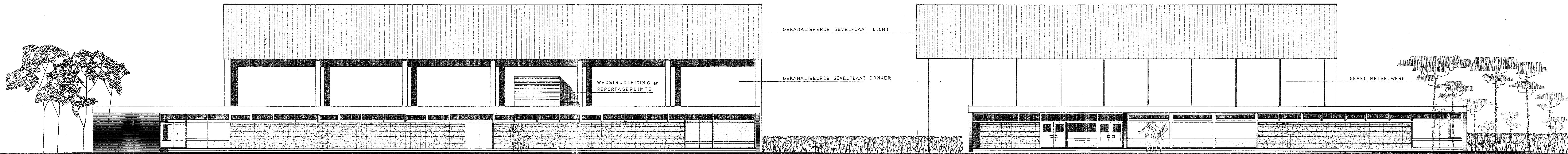
4.981 m² fno

Schulpwei									
	verkeersruimte		div	ruimte	184,3	184	1	0,00 m	184,30 m
Kieviten									
	verkeersruimte		div	ruimte	301,9	302	1	3,00 m	301,90 m
Totaal									
	Opslagfactor FNO => BVO als gevolg van verkeersruimte						10%	486,2 m ² bvo	
	Opslagfactor FNO => BVO als gevolg van constructie	inschatting op basis van kentallen					8%	378,6 m ² bvo	

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

5.846 m²bvo

Buiten									
Schulpwei									
	Buitenterras		0	ruimte	0	0			
	Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	0 fietsen	1		0	0			
Kieviten									
	Buitenterras		2	ruimte	125	250			
	Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	100 fietsen	1		100	100			
	Overkapping golftrilles		1		60				
	Buitenberging		1	ruimte	30	30	3	3,00	
						380 m²			

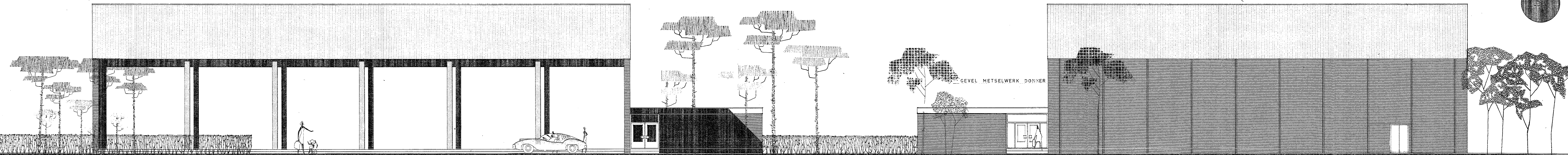


VOORGEVEL

BETON BREUKSTEEN

LINKER ZIJGEVEL

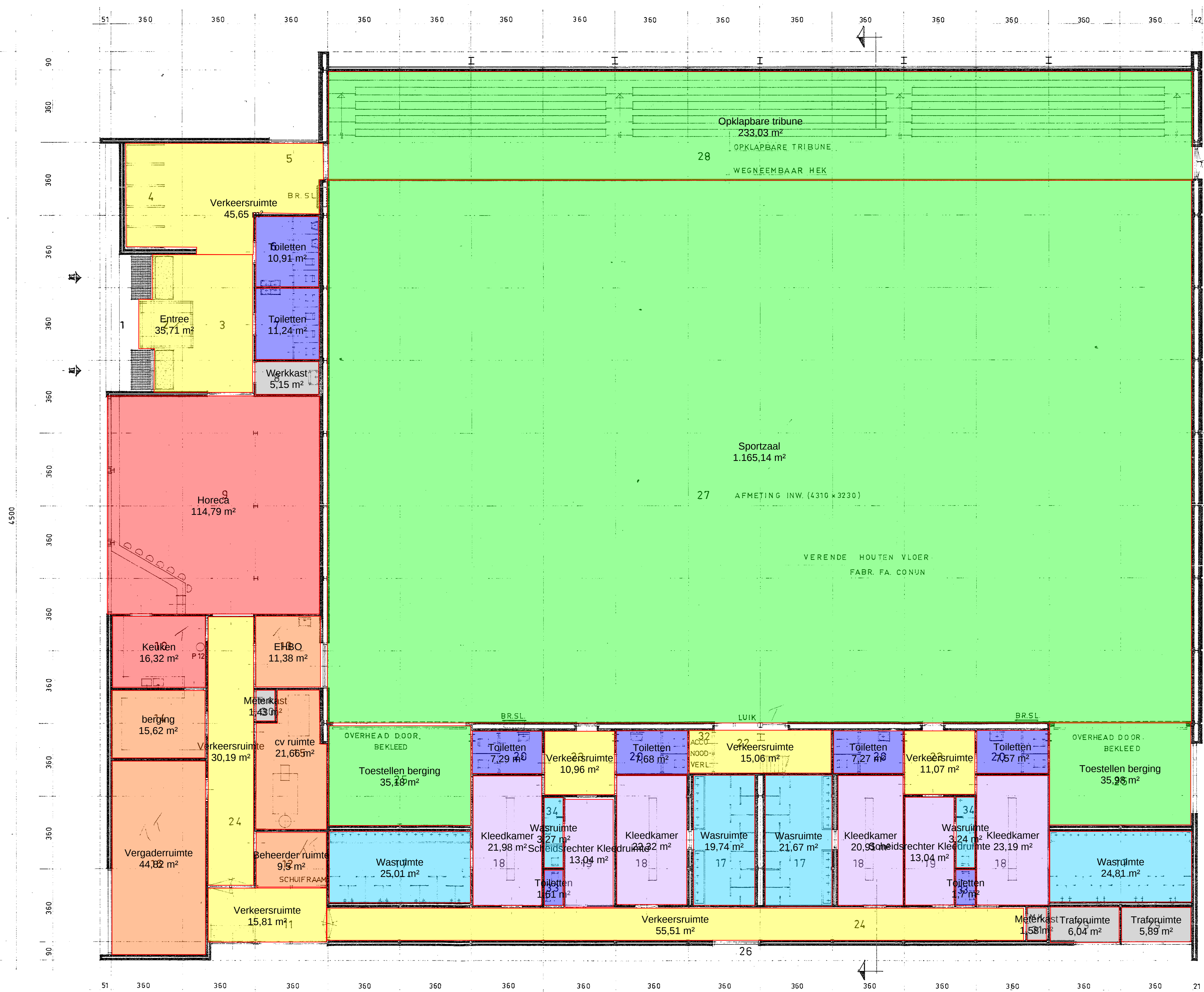
BETON BREUKSTEEN



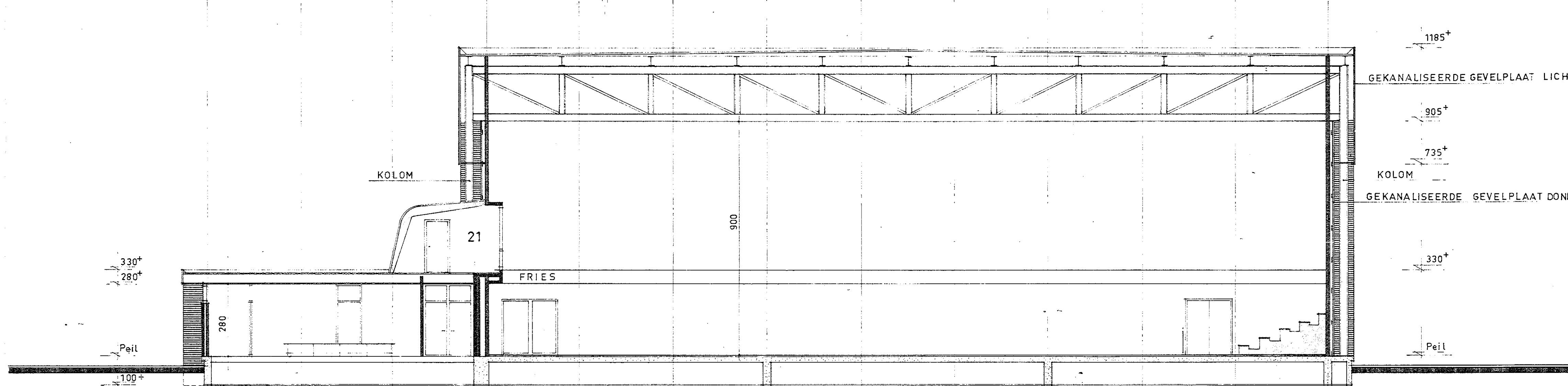
ACHTERGEVEL

RECHTER ZIJGEVEL

DILATATIE 10 X 10 CM.



PLATTEGROND



DOORSNEDE A-A

- RENVOOI
- 1 ENTREE
 - 2 KASSA
 - 3 HAL
 - 4 GARDEROBE
 - 5 2^e UITGANG
 - 6 TOILETTEN HEREN
 - 7 TOILETTEN DAMES
 - 8 WERKKAST
 - 9 KANTINE
 - 10 KEUKEN
 - 11 SPELERSINGANG
 - 12 KAMER BEHEERDER
 - 13 KAMER E.H.B.O.
 - 14 BERGING
 - 15 C.V. RUIMTE
 - 16 VERGADERRUIMTE
 - 17 WASRUIMTE
 - 18 KLEEDRUIMTE
 - 19 KAMER SCHEIDSRECHTERS
 - 20 TOILETTEN
 - 21 WEDSTRUDLEIDING - REPORTAGERUIMTE
 - 22 WEDSTRUD ADMINISTRATIE
 - 23 VOORPORTAAL
 - 24 GANG
 - 25 TOESTELLENBERGING
 - 26 NOODUITGANG
 - 27 SPORTZAAL
 - 28 TRIBUNERUIMTE
 - 29 TRAFORUIMTE'S
 - 30 METERKAST GAS - WATER
 - 31 METERKAST ELECTRA
 - 32 ACCUKAST NOODVERLICHTING
 - 33 VUILE VOETENTOILET
 - 34 TOILET - DOUCHERUIMTE SCHEIDSRECHTERS

BILAGE
N° 293

GEMEENTE WASSENAR

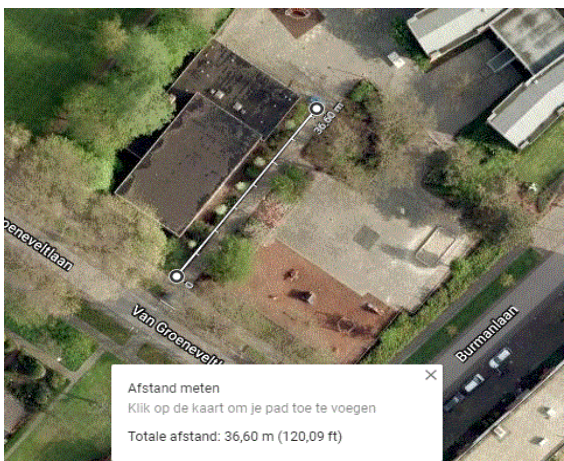
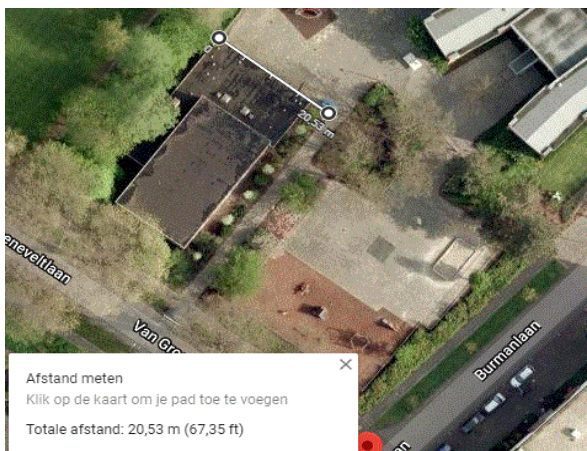
OMSCHR. TEK. MUWI. SPORHAL GEWIJZIGD 15-10-1969

NETTO OPPERVAKTEN RUIMTES			aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering EUR	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen
WEDSTRIJDRIJMTEN										
Gymzaal	14,00 m	24,00 m	1	ruimte	336	336	2	7,00 m		voor onderwijs is 5,5 ook goed
						336 m² fno				
TOESTELLENBERGING										
toestellenberging wedstrijdruimte 1			1	ruimten	35	35	2	3,00 m		
extra voor gymnastiek			1	ruimte	35	35	2	2,75 m		
						70 m² fno				
KLEED- EN DOUCHERUIMTEN										
Kleedruimten binnensport	conform NOC NSF binnensport en gymles		2	ruimten	25	50	3	3,00 m		
Doucheruimten	conform NOC NSF binnensport		2	ruimten	10	20	3	3,00 m		
Kleed/douche tbv docenten, trainers, scheidsrechters			1	ruimten	10	10	3	2,80 m		
						80 m² fno				
VOORZIENINGEN										
Entrée/ tochtsluis			1	ruimte	20	20	1	2,80 m		
extra ruimte tbv verenigingsruimte/ vergaderruimte	4,00 m	3,00 m	1	ruimte	12	12	3	2,80 m		
Meter- en installatiekastruimte			1	ruimte	4	4	4	2,80 m		
Werkkast			1	ruimte	6	6	3	2,80 m		
Opslag ruimten verenigingen	2,00 m	3,00 m	0	ruimte	6	0	2	3,00 m		
Toiletten anders dan in kleedruimten	miva, 1 dames, 1 heren		1	toiletgroep	13	13	1	2,80 m		
						55 m² fno				

NETTO VLOEROPPERVLAKTE							541 m² fno	mogelijk op 1e verd	0 m² fno	
Opslagfactor FNO => BVO							1,15	81,15 m²bvo	0 m² bvo	benodigd plot
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE							622 m²bvo		0 m² bvo	622 m² go

Buiten										
Voorziening Fietsenstalling	60 fietsen		0	60	0					
Beschikbaar plot, gemeten met Google maps										

Breedte	20,50 m	Diepte	36,50 m	Beschikbare oppervlakte	748 m² go
---------	---------	--------	---------	-------------------------	-----------



Als gekozen wordt voor meer afstand tot de Van Groeneveltlaan wordt het plot kleiner	Breedte blijft	20,50 m	Diepte is	36,50 m	-4,50 m =	32,00 m	Oppervlakte	656 m² go
--	----------------	---------	-----------	---------	-----------	---------	-------------	-----------

BIJLAGE 2

Investeringskosten

Investeringskosten

Sporthal V1 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Sporthal V1
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.A.3.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: A
variant: 3
datum: 12 oktober 2018
opgesteld door: ing. E.H.J. (Erik) Jansen

ehj.jansen@bbn.nl

088 - 226 74 33

BOUWPARTNERS

opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
architect: n.t.b.
constructeur: n.t.b.
installatieadviseur: n.t.b.
bouwfysisch adviseur: n.t.b.
aannemer: n.t.b.
bouwkostenmanagement: bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

projectgegevens
uitgangspunten
vormanalyse
totaalblad investeringskosten
onderbouwing investeringskosten
totaalblad bouwkosten
onderbouwing bouwkosten

UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

10608 Ruimtestaat ontwerpplan C v1
20180710_204029

UITGANGSPUNTEN

Alle bedragen exclusief BTW
Prijspeil begroting is juli 2018
Exclusief bouwrijp maken terrein
Exclusief eventuele sanering verontreinigde grond
Exclusief eventuele asbestsanering
Inclusief sloop bestaande sporthal
BENG

VORMANALYSE GEBOUW

Hoeveelheden

Bebouwde oppervlakte

Bebouwde oppervlakte 4.438 m²bbo

Bruto vloeroppervlakte

Bruto vloeroppervlakte 4.438 m²bvo

Bruto geveloppervlakte

Bruto geveloppervlakte 3.106 m²bgo

Dakoppervlak

Dak 4.438 m²

Geveloppervlakte 'open'

Geveloppervlakte 'open' 466 m²

Vormfactoren

omschrijving:
hoeveelheid:
vormfactor:

Bebouwde oppervlakte	=	4.438	=	1,00
Bruto vloeroppervlakte		4.438		
Bruto geveloppervlakte	=	3.106	=	0,70
Bruto vloeroppervlakte		4.438		
Geveloppervlakte 'open'	=	466	=	0,15
Bruto geveloppervlakte		3.106		

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
------	---------------------	-------------	---------

Uitgangspunten

bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	4.438	m²bvo
kapitaalrente	4,00%	
bouwkostenstijging per jaar	3,00%	
prijsstijging overige kosten	3,00%	
onvoorzien	5,00%	
looptijd voorbereiding tot start bouw	1,17	jaar
looptijd uitvoering	0,80	jaar
looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,97	jaar
interne kosten opdrachtgever	exclusief	

Resultaten*(afgerond op duizendtallen)*

		excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	-	6%	-	-
200	Bouwkosten	6.552.000	21%	1.375.920	7.927.920
300	Honoraria	901.000	21%	189.210	1.090.210
400	Leges en aansluitkosten	224.000	0%	-	224.000
500	Renten	169.000	21%	35.490	204.490
600	Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470
700	Interieur	193.000	21%	40.530	233.530
800	Prijsstijgingen	358.000	21%	75.180	433.180
900	Onvoorzien	420.000	21%	88.200	508.200

Totaal investeringskosten**8.824.000****1.806.000****10.630.000***Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten**1,35**1,62***Toeslag energieneutraal installatiekosten****370.522****Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten****499.006****104.791****603.797****OPTIE****Totaal bouwkosten optioneel vervangende
buitenberging****75.184****15.789****90.973**

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
000	Algemeen							
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	4.438	m²bvo					
	kapitaalrente	4,00%						
	bouwkostenstijging per jaar	3,00%						
	prijsstijging overige kosten	3,00%						
	onvoorzien	5,00%						
	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,2	jaar					
	looptijd uitvoering	0,8	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,0	jaar					
100	Grondkosten							
110	grondkosten			EXCLUSIEF				
	Totaal					-	-	0%
200	Bouwkosten							
205	sloopkosten	1	post	350.000	350.000			
210	bouwkundige kosten, incl. opslagen aannemer	1	post	4.886.000	4.886.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	1.316.000	1.316.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
	Totaal					6.552.000	1.476	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		450.000	45.000			
315	projectmanagement	30%		450.000	135.000			
320	architect	1	post	360.000	360.000			
	gebouwklaas: 4							
	korting t.o.v. SR: 20%							
	% t.o.v. Totaalopdracht: 96%							
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		1.415.000	71.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		1.316.000	79.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		360.000	14.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		360.000	36.000			
370	directievoering	12,00% over:		360.000	43.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		6.552.000	82.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		875.000	26.000			
	Totaal					901.000	203	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen		PM					
420	leges en welstand	1e fase	1	post	157.248	157.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	4.438	m²bvo	15	67.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage						
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden		n.v.t.					
	Totaal					224.000	50	3%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	50.234	50.000			
520	rente uitvoering	1	over:	103.600	104.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	15.210	15.000			
	Totaal					169.000	38	3%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
630	advertenties en promotie	1	post	1.000	1.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression	1	post	1.000	1.000			
	Totaal					7.000	2	0%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
700	Interieur							
710	sporttechnische inrichting	2	post	45.000	90.000			
720	kantine- en keukeninrichting	1	post	89.000	89.000			
730	overige losse inrichting	0	post	39.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	179.000	14.000			
Totaal	Interieur					193.000	43	3%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	14 mnd.	230.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	5 mnd.	81.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	7 mnd.	16.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	11 mnd.	6.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	12.629	13.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	14 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	24 mnd.	11.500			
Totaal	Prijsstijgingen					357.500	81	5%
900	Onvoorzien							
910	onvoorziene kosten over posten 200 t/m 800		5% over	8.403.500	420.000			
Totaal	Onvoorzien					420.000	95	6%
Totaal investeringskosten						8.823.500	1.988	135%
excl. BTW								

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Percen- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
05	Sloopkosten	4.438	m²bvo	79	350.000		6%	79
10	Bodemvoorzieningen	4.438	m²bbo	15	67.007		1%	15
15	Heiwerk	4.438	m²bbo	41	180.068		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	4.438	m²bbo	109	482.063		9%	109
30	Ruwbouw	4.438	m²bvo	170	752.711		13%	170
40	Gevelsluiting	3.106	m²bgo	226	701.726		12%	158
50	Afbouw	4.438	m²bvo	227	1.005.587		18%	227
55	Vaste inrichting + terrein	4.438	m²bvo	77	342.750		6%	77
70	Horizontale afwerkingen	4.438	m²bbo	98	434.881		8%	98
90	Installaties	4.438	m²bvo	297	1.316.000		23%	297
	<i>afrondding</i>				208			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						5.633.000	100%	1.269
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						<i>4.317.000</i>		
	Algemene Bouwplaatskosten	8,74%			377.192	4.694.192		85
	Algemene Kosten	7,00%			328.593	5.022.786		
	Winst en Risico	3,00%			150.684	5.173.469		
<i>Installatiekosten</i>						<i>1.316.000</i>		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			39.480	6.528.949		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0	6.528.949		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0	6.528.949		
	Bankgarantie	in ABK			0	6.528.949		
	CAR verzekering	0,35%			22.851	6.551.801		
	<i>afrondding</i>					199		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						6.552.000		1.476

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	79
10	Bodemvoorzieningen	4.438 m²bbo						
	uitzetten / maatvoering	4.438 m²bbo		2,5	11.094			
	grondwerk, incl afvoeren	gem: 0,5 m 2.219 m³		14	31.063			
	schoon zand	gem: 0,2 m 888 m²bbo		13	11.538			
	pomp- en lozingskosten	4.438 m²bbo		3,0	13.313			
	Totaal Bodemvoorzieningen					67.007	15	15
15	Heiwerk	4.438 m²bbo						
	heiwerk, prefabbetonpalen	15 m 370 st		487	180.068			
	1 paal gerekend per	12,0 m²						
	Totaal Heiwerk					180.068	41	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	4.438 m²bbo						
	funderingsbalken en poeren	4.438 m²bbo		15	66.563			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	3.325 m²		90	299.232			
	geïsoleerde begane grondvloer	1.113 m²		65	72.329			
	toeslag beng RC 4,5	4.438 m²		4	17.750			
	liftput	1 post		4.000	4.000			
	diverse / onvoorzien	4.438 m²bbo		5	22.188			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					482.063	109	109
30	Ruwbouw	4.438 m²bvo						
	draagconstructie (staal)	35 kg/m² 155.315 kg		2,30	357.223			
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²	3.325 m²bvo		23	76.470			
	toeslag hal 9 m hoogte	2.841 m²bvo		23	65.338			
	brandwerende bekleding staalconstructie	4.438 m²bvo		10	44.376			
	verdiepingsvloer kanaalplaat	- m²		80	-			
	dakvloer kanaalplaat	1.113 m²		80	89.021			
	dakvloer staalplaat	3.325 m²		28	93.094			
	ontsluiting	1 lagen		5.000	5.000			
	diverse / stabiliteit	4.438 m²bvo		5	22.188			
	Totaal Ruwbouw					752.711	170	170
40	Gevelsluiting	3.106 m²bgo						
	gevel 'open'	<u>15%</u> 466						
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing	466 m²bgo		450	209.675			
	toeslag beng triple glas	466 m²		40	18.638			
	toeslag (vlucht)deuren	8 post		500	4.000			
	toeslag entree	1 po		5.000	5.000			
	toeslag detaillering	466 m²		20	9.319			
	gevel 'gesloten'	<u>85%</u> 2.640						
	metselwerk + isolatie	792 m²		145	114.855			
	toeslag beng RC 6	2.640 m²		10	26.403			
	binnenspuwblad, niet dragend	90% van dicht 713 m²		85	60.596			
	reservering beplating	Basis 1.848 m²		95	175.583			
	gevel 'diversen'	3.106						
	steigerwerk	3.106 m²		15	46.594			
	diversen / onvoorzien	3.106 m²		10	31.063			
	Totaal Gevelsluiting					701.726	226	226

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal	Sloopkosten				350.000	-	79
50	Afbouw		4.438 m²bvo					
	<i>Wedstrijdruimte</i>		<i>3.387 m²</i>					
	h= 9,0 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel					hoogte 9m alleen in gevel prijs		
	toeslag akoestische panelen 40%	1.355 m²		120	162.585			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat	3.387 m²		10	33.872			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	3.387 m²		12	40.646			
	vloerafwerking sportvloer	3.387 m²		65	220.168			
	wandopening kozijn+deur	6 st		1.500	9.000			
	<i>Tribune</i>		<i>42 m²</i>					
	h= 3,5 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel							
	plafondafwerking	42 m²		30	1.270			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat							
	vloerafwerking zandcement dekvlc	42 m²		12	508			
	vloerafwerking marmoleum	42 m²		32	1.354			
	balustrade/borstwering	0 m¹		325	0			
	<i>Mediaruimte</i>		<i>0 m²</i>					
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	0 m²		74	0			
	plafondafwerking systeemplafond ba	0 m²		35	0			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	0 m²		12	0			
	vloerafwerking marmoleum	0 m²		32	0			
	wandopening kozijn+deur	0 st		700	0			
	wandopening glasopening, balvas	0 m²		600	0			
	<i>Kleedruimte</i>		<i>230 m²</i>					
	h= 3,0 m	2,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	460 m²		74	34.042			
	wandafwerking wandtegels	460 m²		55	25.302			
	plafondafwerking systeemplafond ba	460 m²		35	16.101			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	460 m²		12	5.520			
	vloerafwerking vloertegels	460 m²		75	34.502			
	wandopening kozijn+deur	5 st		700	3.500			
	<i>Toestelberging</i>		<i>115 m²</i>					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	35 m²		74	2.553			
	plafondafwerking spuitwerk plafond	115 m²		11	1.265			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	115 m²		12	1.380			
	vloerafwerking sportvloer	115 m²		65	7.475			
	wandopening kozijn+deur	3 st		700	2.100			
	nettenrailsysteem afm. 2500x3000mr	3 st		350	1.050			
	<i>Docenten scheidsrechttersruimte incl. toilet</i>		<i>23 m²</i>					
	h= 3,0 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	92 m²		74	6.808			
	wandafwerking wandtegels	54 m²		55	2.970			
	plafondafwerking systeemplafond ba	23 m²		35	805			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	23 m²		12	276			
	vloerafwerking vloertegels	23 m²		75	1.725			
	wandopening kozijn+deur	2 st		700	1.400			
	<i>Entreehal + verkeersruimte</i>		<i>23 m²</i>					
	h= 2,8 m	0,2 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	5 m²		74	340			
	plafondafwerking systeemplafond ba	23 m²		35	805			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	23 m²		12	276			
	vloerafwerking marmoleum	23 m²		32	736			
	wandopening puien	3 st		400	1.200			
	<i>Beheerdersruimte</i>		<i>0 m²</i>					

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal	Sloopkosten				350.000	-	79
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m²	600	0			
	<i>Wedstrijdleiding</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,2 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m²	400	0			
	<i>EHBO ruimte / fysio ruimte incl. massageruimte</i>		17 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	17 m²	74	1.277			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	17 m²	35	604			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	17 m²	12	207			
	vloerafwerking	marmoleum	17 m²	32	552			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Lockers</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Dopingruimte, incl. toilet</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantine</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond hy	0 m²	45	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening, balvas	0 st	600	0			
	<i>Keuken achter bar</i>		37 m²					
	h= 2,8 m	1,1 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	40 m²	74	2.996			
	wandafwerking	wandtegels	25 m²	55	1.375			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	37 m²	35	1.288			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	37 m²	12	442			
	vloerafwerking	vloertegels	37 m²	75	2.760			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Clubhuis, voorzien van informele scheidingen</i>		288 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	230 m²	74	17.021			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal	Sloopkosten				350.000	-	79
	wandafwerking	sputwerk wand	230 m²	12	2.760			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	288 m²	35	10.063			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	288 m²	12	3.450			
	vloerafwerking	vloertegels	288 m²	75	21.564			
	wandopening	kozijn+deur	10 st	700	7.000			
	<i>Verenigingsruimte / vergaderruimte</i>		35 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	28 m²	74	2.043			
	wandafwerking	sputwerk wand	28 m²	12	331			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	35 m²	35	1.208			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	35 m²	12	414			
	vloerafwerking	marmoleum	35 m²	32	1.104			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Ontmoetingsruimte</i>		0 m²					
	h= 4,0 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	sputwerk wand	0 m²	12	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantoorruimte personeel de Kieviten</i>		18 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	15 m²	74	1.089			
	wandafwerking	sputwerk wand	15 m²	12	177			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	18 m²	35	644			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	18 m²	12	221			
	vloerafwerking	marmoleum	18 m²	32	589			
	wandopening	kozijn+deur	3 st	700	2.100			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	79
	<i>Meter en installatiekastruimte</i>		5 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Patchkastruimte</i>		5 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Werkkast</i>		14 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	55 m²	74	4.085			
	wandafwerking	wandtegels	3 m²	55	173			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	14 m²	11	152			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	14 m²	12	166			
	vloerafwerking	vloertegels	14 m²	75	1.035			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Materialenopslag</i>		23 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	92 m²	74	6.808			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	23 m²	11	253			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m²	12	276			
	vloerafwerking	vloertegels	23 m²	75	1.725			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Opslag ruimte verenigingen</i>		64 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	258 m²	74	19.064			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	64 m²	11	708			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	64 m²	12	773			
	vloerafwerking	vloertegels	64 m²	75	4.830			
	wandopening	kozijn+deur	5 st	700	3.500			
	<i>Opslag ruimte horeca</i>		46 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	184 m²	74	13.617			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	46 m²	11	506			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	46 m²	12	552			
	vloerafwerking	vloertegels	46 m²	75	3.450			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Containerruimte</i>		12 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	46 m²	74	3.404			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	12 m²	11	127			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	12 m²	12	138			
	vloerafwerking	vloertegels	12 m²	75	863			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Toiletten</i>		55 m²					
	h= 2,8 m	3,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	164 m²	74	12.128			
	wandafwerking	wandtegels	147 m²	55	8.112			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	55 m²	35	1.912			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	55 m²	12	656			
	vloerafwerking	vloertegels	55 m²	75	4.097			
	wandopening	kozijn+deur	10 st	700	7.000			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	79
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	4.438	m²bvo	25	110.939			
	div. timmer- & schilderwerkzh	4.438	m²bvo	5	22.188			
	algemene werkzaamheden	4.438	m²bvo	4	17.750			
	bouwkundige voorzieningen installaties	4.438	m²bvo	5	22.188			
	Totaal Afbouw					1.005.587	227	227
55	Vaste inrichting + terrein	4.438 m²bvo						
	vloerputten, tbv sporttoestellen en belijning	in prijs sportvloer						
	tribune uitschuifbaar	200	pers.	250	50.000	uitschuifbaar		
	tribune op verdieping	0	pers.	150	0			
	scorebord	2	post	7.500	15.000			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	1	st	76.000	76.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	1	st	87.000	87.000			
	banken met kledinghaken	44	m	250	11.000			
	spiegels etc.	9	st	500	4.500			
	fietsenstalling voor 300 fietsen (niet overdekt)	1	po	35.000	35.000			
	buitenterras	550	m²	75	41.250			
	buitenberging 30 m2	1	po	15.000	15.000			
	Totaal Vaste inrichting + terrein					342.750	77	77
70	Horizontale afwerkingen	4.438 m²bbo						
	dakbedekking + afschotisolatie	4.438	m²bbo	65	288.441			
	toeslag beng RC 7	4.438	m²	8	35.500			
	dakranden, opbouw en afdekking	888	m	65	57.688			
	dakdoorvoeren	4.438	m²bbo	2	8.875			
	valbeveiliging en dakluiken	4.438	m²bbo	10	44.376			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	4.438	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					434.881	98	98
90	Installaties	4.438 m²bvo						
	reservering W-installaties	4.438	m²bvo	158	701.800			
	reservering E-installaties	4.438	m²bvo	129	574.500			
	liftinstallatie	1	post	40.000	40.000			
	<i>afronding</i>				-300			
	Totaal Installaties					1.316.000	297	297
	<i>afronding</i>				208			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW	ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING				5.633.000		1.269

Investeringskosten

Sporthal V2 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Sporthal V2
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.A.3.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: A
variant: 3
datum: 12 oktober 2018
opgesteld door: ing. E.H.J. (Erik) Jansen

ehj.jansen@bbn.nl

088 - 226 74 33

BOUWPARTNERS

opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
architect: n.t.b.
constructeur: n.t.b.
installatieadviseur: n.t.b.
bouwfysisch adviseur: n.t.b.
aannemer: n.t.b.
bouwkostenmanagement: bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

projectgegevens
uitgangspunten
vormanalyse
totaalblad investeringskosten
onderbouwing investeringskosten
totaalblad bouwkosten
onderbouwing bouwkosten

UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

10608 Ruimtestaat ontwerpplan C v1
20180710_204029

UITGANGSPUNTEN

Alle bedragen exclusief BTW
Prijspeil begroting is juli 2018
Exclusief bouwrijp maken terrein
Exclusief eventuele sanering verontreinigde grond
Exclusief eventuele asbestsanering
Inclusief sloop bestaande sporthal
BENG

VORMANALYSE GEBOUW

Hoeveelheden

Bebouwde oppervlakte	
Bebouwde oppervlakte	5.017 m ² bbo
Bruto vloeroppervlakte	
Bruto vloeroppervlakte	5.017 m ² bvo
Bruto geveloppervlakte	
Bruto geveloppervlakte	3.512 m ² bgo
Dakoppervlak	
Dak	5.017 m ²
Geveloppervlakte 'open'	
Geveloppervlakte 'open'	527 m ²

Vormfactoren

omschrijving:		hoeveelheid:		vormfactor:
Bebouwde oppervlakte	=	5.017	=	1,00
Bruto vloeroppervlakte		5.017		
Bruto geveloppervlakte	=	3.512	=	0,70
Bruto vloeroppervlakte		5.017		
Geveloppervlakte 'open'	=	527	=	0,15
Bruto geveloppervlakte		3.512		

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
------	---------------------	-------------	---------

Uitgangspunten

bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	5.017	m²bvo
kapitaalrente	4,00%	
bouwkostenstijging per jaar	3,00%	
prijsstijging overige kosten	3,00%	
onvoorzien	5,00%	
looptijd voorbereiding tot start bouw	1,17	jaar
looptijd uitvoering	0,80	jaar
looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,97	jaar
interne kosten opdrachtgever	exclusief	

Resultaten*(afgerond op duizendtallen)*

		excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	-	6%	-	-
200	Bouwkosten	7.229.000	21%	1.518.090	8.747.090
300	Honoraria	1.002.000	21%	210.420	1.212.420
400	Leges en aansluitkosten	248.000	0%	-	248.000
500	Renten	187.000	21%	39.270	226.270
600	Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470
700	Interieur	193.000	21%	40.530	233.530
800	Prijsstijgingen	392.000	21%	82.320	474.320
900	Onvoorzien	463.000	21%	97.230	560.230

Totaal investeringskosten**9.721.000****1.989.000****11.710.000***Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten**1,34**1,62***Toeslag energieneutraal installatiekosten****417.119****Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten****560.909****117.791****678.700****OPTIE****Totaal bouwkosten optioneel vervangende
buitenberging****75.184****15.789****90.973**

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
000	Algemeen							
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	5.017	m²bvo					
	kapitaalrente	4,00%						
	bouwkostenstijging per jaar	3,00%						
	prijsstijging overige kosten	3,00%						
	onvoorzien	5,00%						
	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,2	jaar					
	looptijd uitvoering	0,8	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,0	jaar					
100	Grondkosten							
110	grondkosten			EXCLUSIEF				
	Totaal					-	-	0%
200	Bouwkosten							
205	sloopkosten	1	post	350.000	350.000			
210	bouwkundige kosten, incl. opslagen aannemer	1	post	5.400.000	5.400.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	1.479.000	1.479.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
	Totaal					7.229.000	1.441	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		500.000	50.000			
315	projectmanagement	30%		500.000	150.000			
320	architect	1	post	400.000	400.000			
	gebouwklaas: 4							
	korting t.o.v. SR: 20%							
	% t.o.v. Totaalopdracht: 96%							
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		1.599.000	80.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		1.479.000	89.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		400.000	16.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		400.000	40.000			
370	directievoering	12,00% over:		400.000	48.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		7.229.000	90.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		973.000	29.000			
	Totaal					1.002.000	200	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen		PM					
420	leges en welstand	1e fase	1	post	173.496	173.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	5.017	m²bvo	15	75.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage						
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden		n.v.t.					
	Totaal					248.000	49	3%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	55.866	56.000			
520	rente uitvoering	1	over:	114.305	114.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	16.839	17.000			
	Totaal					187.000	37	3%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
630	advertenties en promotie	1	post	1.000	1.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression	1	post	1.000	1.000			
	Totaal					7.000	1	0%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
700	Interieur							
710	sporttechnische inrichting	2	post	45.000	90.000			
720	kantine- en keukeninrichting	1	post	89.000	89.000			
730	overige losse inrichting	0	post	40.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	179.000	14.000			
Totaal	Interieur					193.000	38	3%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	14 mnd.	254.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	5 mnd.	89.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	7 mnd.	17.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	11 mnd.	6.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	13.903	14.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	14 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	24 mnd.	11.500			
Totaal	Prijsstijgingen					391.500	78	5%
900	Onvoorzien							
910	onvoorziene kosten over posten 200 t/m 800		5% over	9.257.500	463.000			
Totaal	Onvoorzien					463.000	92	6%
Totaal investeringskosten						9.720.500	1.937	134%
excl. BTW								

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Percen- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
05	Sloopkosten	5.017	m²bvo	70	350.000		6%	70
10	Bodemvoorzieningen	5.017	m²bbo	15	75.760		1%	15
15	Heiwerk	5.017	m²bbo	41	203.588		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	5.017	m²bbo	108	543.705		9%	108
30	Ruwbouw	5.017	m²bvo	170	852.024		14%	170
40	Gevelsluiting	3.512	m²bgo	226	792.210		13%	158
50	Afbouw	5.017	m²bvo	219	1.098.099		18%	219
55	Vaste inrichting + terrein	5.017	m²bvo	64	320.750		5%	64
70	Horizontale afwerkingen	5.017	m²bbo	98	491.685		8%	98
90	Installaties	5.017	m²bvo	295	1.479.000		24%	295
	<i>afrondding</i>				179			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						6.207.000	100%	1.237
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						<i>4.728.000</i>		
	Algemene Bouwplaatskosten	9,02%			426.462			85
						5.154.462		
	Algemene Kosten	7,00%			360.812			
						5.515.274		
	Winst en Risico	3,00%			165.458			
						5.680.732		
<i>Installatiekosten</i>						<i>1.479.000</i>		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			44.370			
						7.204.102		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0			
						7.204.102		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0			
						7.204.102		
	Bankgarantie	in ABK			0			
						7.204.102		
	CAR verzekering	0,35%			25.214			
						7.229.316		
	<i>afrondding</i>					-316		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						7.229.000		1.441

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	70
10	Bodemvoorzieningen	5.017 m²bbo						
	uitzetten / maatvoering	5.017 m²bbo		2,5	12.543			
	grondwerk, incl afvoeren	gem: 0,5 m 2.509 m³		14	35.120			
	schoon zand	gem: 0,2 m 1.003 m²bbo		13	13.045			
	pomp- en lozingskosten	5.017 m²bbo		3,0	15.052			
	Totaal Bodemvoorzieningen					75.760	15	15
15	Heiwerk	5.017 m²bbo						
	heiwerk, prefabbetonpalen	15 m 418 st		487	203.588			
	1 paal gerekend per	12,0 m²						
	Totaal Heiwerk					203.588	41	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	5.017 m²bbo						
	funderingsbalken en poeren	5.017 m²bbo		15	75.258			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	3.727 m²		90	335.430			
	geïsoleerde begane grondvloer	1.290 m²		65	83.863			
	toeslag beng RC 4,5	5.017 m²		4	20.069			
	liftput	1 post		4.000	4.000			
	diverse / onvoorzien	5.017 m²bbo		5	25.086			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					543.705	108	108
30	Ruwbouw	5.017 m²bvo						
	draagconstructie (staal)	35 kg/m² 175.602 kg		2,30	403.884			
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²	3.727 m²bvo		23	85.721			
	toeslag hal 9 m hoogte	3.243 m²bvo		23	74.589			
	brandwerende bekleding staalconstructie	5.017 m²bvo		10	50.172			
	verdiepingsvloer kanaalplaat	- m²		80	-			
	dakvloer kanaalplaat	1.290 m²		80	103.216			
	dakvloer staalplaat	3.727 m²		28	104.356			
	ontsluiting	1 lagen		5.000	5.000			
	diverse / stabiliteit	5.017 m²bvo		5	25.086			
	Totaal Ruwbouw					852.024	170	170
40	Gevelsluiting	3.512 m²bgo						
	gevel 'open'	<u>15%</u> 527						
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing	527 m²bgo		450	237.062			
	toeslag beng triple glas	527 m²		40	21.072			
	toeslag (vlucht)deuren	8 post		500	4.000			
	toeslag entree	1 po		5.000	5.000			
	toeslag detailering	527 m²		20	10.536			
	gevel 'gesloten'	<u>85%</u> 2.985						
	metselwerk + isolatie	896 m²		145	129.858			
	toeslag beng RC 6	2.985 m²		10	29.852			
	binnenspouwblad, niet dragend	90% van dicht 806 m²		85	68.511			
	reservering beplating	Basis 2.090 m²		95	198.518			
	gevel 'diversen'	3.512						
	steigerwerk	3.512 m²		15	52.681			
	diversen / onvoorzien	3.512 m²		10	35.120			
	Totaal Gevelsluiting					792.210	226	226
50	Afbouw	5.017 m²bvo						
	Wedstrijdruimte	3.824 m²						
	h= 9,0 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel					hoogte 9m alleen in gevel prijs		
	toeslag akoestische panelen	40% 1.530 m²		120	183.552			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat	3.824 m²		10	38.240			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc 3.824 m²		12	45.888			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	70
	vloerafwerking	sportvloer	3.824 m²	65	248.560			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	1.500	9.000			
	<i>Tribune</i>		184 m²					
	h= 3,5 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel							
	plafondafwerking		184 m²	30	5.520			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat							
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	184 m²	12	2.208			
	vloerafwerking	marmoleum	184 m²	32	5.888			
	balustrade/borstwering		0 m¹	325	0			
	<i>Mediaruimte</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening, balva:	0 m²	600	0			
	<i>Kleedruimte</i>		230 m²					
	h= 3,0 m	2,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	460 m²	74	34.042			
	wandafwerking	wandtegels	460 m²	55	25.302			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	460 m²	35	16.101			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	460 m²	12	5.520			
	vloerafwerking	vloertegels	460 m²	75	34.502			
	wandopening	kozijn+deur	5 st	700	3.500			
	<i>Toestelberging</i>		115 m²					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	35 m²	74	2.553			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	115 m²	11	1.265			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	115 m²	12	1.380			
	vloerafwerking	sportvloer	115 m²	65	7.475			
	wandopening	kozijn+deur	3 st	700	2.100			
	nettenrailsysteem	afm. 2500x3000mr	3 st	350	1.050			
	<i>Docenten scheidsrechtersruimte incl. toilet</i>		23 m²					
	h= 3,0 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	92 m²	74	6.808			
	wandafwerking	wandtegels	54 m²	55	2.970			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	23 m²	35	805			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m²	12	276			
	vloerafwerking	vloertegels	23 m²	75	1.725			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Entreehal + verkeersruimte</i>		23 m²					
	h= 2,8 m	0,2 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	5 m²	74	340			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	23 m²	35	805			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m²	12	276			
	vloerafwerking	marmoleum	23 m²	32	736			
	wandopening	puien	3 st	400	1.200			
	<i>Beheerdersruimte</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m²	600	0			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m ² bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal	Sloopkosten				350.000	-	70
	<i>Wedstrijdleiding</i>		0 m ²					
	h= 2,8 m	1,2 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m ²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m ²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m ²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m ²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m ²	400	0			
	<i>EHBO ruimte / fysio ruimte incl. massageruimte</i>		17 m ²					
	h= 2,8 m	1,0 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	17 m ²	74	1.277			
	wandafwerking	nvt	0 m ²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	17 m ²	35	604			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	17 m ²	12	207			
	vloerafwerking	marmoleum	17 m ²	32	552			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Lockers</i>		0 m ²					
	h= 2,8 m	1,0 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m ²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m ²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m ²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m ²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m ²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Dopingruimte, incl. toilet</i>		0 m ²					
	h= 2,8 m	1,0 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m ²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m ²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m ²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m ²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m ²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantine</i>		0 m ²					
	h= 2,8 m	1,0 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m ²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond hy	0 m ²	45	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m ²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m ²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening, balva	0 st	600	0			
	<i>Keuken achter bar</i>		37 m ²					
	h= 2,8 m	1,1 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	40 m ²	74	2.996			
	wandafwerking	wandtegels	25 m ²	55	1.375			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	37 m ²	35	1.288			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	37 m ²	12	442			
	vloerafwerking	vloertegels	37 m ²	75	2.760			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Clubhuis, voorzien van informele scheidingen</i>		288 m ²					
	h= 2,8 m	0,8 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	230 m ²	74	17.021			
	wandafwerking	sputwerk wand	230 m ²	12	2.760			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	288 m ²	35	10.063			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	288 m ²	12	3.450			
	vloerafwerking	vloertegels	288 m ²	75	21.564			
	wandopening	kozijn+deur	10 st	700	7.000			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m ² bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop	1	po	350.000	350.000			
	Totaal					350.000	-	70
	<i>Vereningsruimte / vergaderruimte</i>		35 m ²					
	h= 2,8 m	0,8 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	28 m ²	74	2.043			
	wandafwerking	sputwerk wand	28 m ²	12	331			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	35 m ²	35	1.208			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	35 m ²	12	414			
	vloerafwerking	marmoleum	35 m ²	32	1.104			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Ontmoetingsruimte</i>		0 m ²					
	h= 4,0 m	1,0 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m ²	74	0			
	wandafwerking	sputwerk wand	0 m ²	12	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m ²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m ²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m ²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantoorruimte personeel de Kieviten</i>		18 m ²					
	h= 2,8 m	0,8 m ² / m ² bvo						
	wanden	MBI betonsteen	15 m ²	74	1.089			
	wandafwerking	sputwerk wand	15 m ²	12	177			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	18 m ²	35	644			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	18 m ²	12	221			
	vloerafwerking	marmoleum	18 m ²	32	589			
	wandopening	kozijn+deur	3 st	700	2.100			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	70
	<i>Meter en installatiekastruimte</i>		5 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Patchkastruimte</i>		5 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Werkkast</i>		14 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	55 m²	74	4.085			
	wandafwerking	wandtegels	3 m²	55	173			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	14 m²	11	152			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	14 m²	12	166			
	vloerafwerking	vloertegels	14 m²	75	1.035			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Materialenopslag</i>		23 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	92 m²	74	6.808			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	23 m²	11	253			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m²	12	276			
	vloerafwerking	vloertegels	23 m²	75	1.725			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Opslag ruimte verenigingen</i>		66 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	262 m²	74	19.404			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	66 m²	11	721			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	66 m²	12	787			
	vloerafwerking	vloertegels	66 m²	75	4.917			
	wandopening	kozijn+deur	5 st	700	3.500			
	<i>Opslag ruimte horeca</i>		46 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	184 m²	74	13.617			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	46 m²	11	506			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	46 m²	12	552			
	vloerafwerking	vloertegels	46 m²	75	3.450			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Containerruimte</i>		12 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	46 m²	74	3.404			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	12 m²	11	127			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	12 m²	12	138			
	vloerafwerking	vloertegels	12 m²	75	863			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Toiletten</i>		55 m²					
	h= 2,8 m	3,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	164 m²	74	12.128			
	wandafwerking	wandtegels	147 m²	55	8.112			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	55 m²	35	1.912			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	55 m²	12	656			
	vloerafwerking	vloertegels	55 m²	75	4.097			
	wandopening	kozijn+deur	10 st	700	7.000			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	70
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	5.017	m²bvo	25	125.430			
	div. timmer- & schilderwerkzh	5.017	m²bvo	5	25.086			
	algemene werkzaamheden	5.017	m²bvo	4	20.069			
	bouwkundige voorzieningen installaties	5.017	m²bvo	5	25.086			
	Totaal Afbouw					1.098.099	219	219
55	Vaste inrichting + terrein	5.017 m²bvo						
	vloerputten, tbv sporttoestellen en belijning	in prijs sportvloer						
	tribune vast in zaal	200	pers.	150	30.000			
	tribune op verdieping	0	pers.	150	0			
	scorebord	2	post	7.500	15.000			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	1	st	69.000	69.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	1	st	92.000	92.000			
	banken met kledinghaken	44	m	250	11.000			
	spiegels etc.	9	st	500	4.500			
	fietsenstalling voor 300 fietsen (niet overdekt)	1	po	35.000	35.000			
	buitenterras	550	m²	75	41.250			
	buitenberging 30 m2	1	po	15.000	15.000			
	Totaal Vaste inrichting + terrein					320.750	64	64
70	Horizontale afwerkingen	5.017 m²bbo						
	dakbedekking + afschotisolatie	5.017	m²bbo	65	326.118			
	toeslag beng RC 7	5.017	m²	8	40.138			
	dakranden, opbouw en afdekking	1.003	m	65	65.224			
	dakdoorvoeren	5.017	m²bbo	2	10.034			
	valbeveiliging en dakluiken	5.017	m²bbo	10	50.172			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	5.017	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					491.685	98	98
90	Installaties	5.017 m²bvo						
	reservering W-installaties	5.017	m²bvo	158	791.700			
	reservering E-installaties	5.017	m²bvo	129	647.000			
	liftinstallatie	1	post	40.000	40.000			
	<i>afronding</i>				300			
	Totaal Installaties					1.479.000	295	295
	<i>afronding</i>				179			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW					6.207.000		1.237
	ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING							

Investeringskosten

Sporthal V3 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Sporthal V3
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.A.3.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: A
variant: 3
datum: 12 oktober 2018
opgesteld door: ing. E.H.J. (Erik) Jansen

ehj.jansen@bbn.nl

088 - 226 74 33

BOUWPARTNERS

opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
architect: n.t.b.
constructeur: n.t.b.
installatieadviseur: n.t.b.
bouwfysisch adviseur: n.t.b.
aannemer: n.t.b.
bouwkostenmanagement: bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

projectgegevens
uitgangspunten
vormanalyse
totaalblad investeringskosten
onderbouwing investeringskosten
totaalblad bouwkosten
onderbouwing bouwkosten

UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

10608 Ruimtestaat ontwerpplan C v1
20180710_204029

UITGANGSPUNTEN

Alle bedragen exclusief BTW
Prijspeil begroting is juli 2018
Exclusief bouwrijp maken terrein
Exclusief eventuele sanering verontreinigde grond
Exclusief eventuele asbestsanering
Inclusief sloop bestaande sporthal
BENG

VORMANALYSE GEBOUW**Hoeveelheden****Bebouwde oppervlakte**

Bebouwde oppervlakte	4.777 m²bbo
----------------------	-------------

Bruto vloeroppervlakte

Bruto vloeroppervlakte	4.777 m²bvo
------------------------	-------------

Bruto geveloppervlakte

Bruto geveloppervlakte	3.344 m²bgo
------------------------	-------------

Dakoppervlak

Dak	4.777 m²
-----	----------

Geveloppervlakte 'open'

Geveloppervlakte 'open'	502 m²
-------------------------	--------

Vormfactoren**omschrijving:**

Bebouwde oppervlakte

=

hoeveelheid:

4.777

=

vormfactor:

1,00

Bruto vloeroppervlakte

4.777

Bruto geveloppervlakte

=

3.344

=

0,70

Bruto vloeroppervlakte

4.777

Geveloppervlakte 'open'

=

502

=

0,15

Bruto geveloppervlakte

3.344

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
------	---------------------	-------------	---------

Uitgangspunten

bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	4.777	m²bvo
kapitaalrente	4,00%	
bouwkostenstijging per jaar	3,00%	
prijsstijging overige kosten	3,00%	
onvoorzien	5,00%	
looptijd voorbereiding tot start bouw	1,17	jaar
looptijd uitvoering	0,80	jaar
looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,97	jaar
interne kosten opdrachtgever	exclusief	

Resultaten

(afgerond op duizendtallen)

	excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100 Grondkosten	-	6%	-	-
200 Bouwkosten	6.967.000	21%	1.463.070	8.430.070
300 Honoraria	961.000	21%	201.810	1.162.810
400 Leges en aansluitkosten	239.000	0%	-	239.000
500 Renten	180.000	21%	37.800	217.800
600 Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470
700 Interieur	193.000	21%	40.530	233.530
800 Prijsstijgingen	378.000	21%	79.380	457.380
900 Onvoorzien	446.000	21%	93.660	539.660

Totaal investeringskosten

9.371.000

1.918.000

11.289.000

Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten

1,35

1,62

Toeslag energieneutraal installatiekosten

397.838

Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten

535.113

112.374

647.487

OPTIETotaal bouwkosten optioneel vervangende
buitenberging

75.184

15.789

90.973

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
000	Algemeen							
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	4.777	m²bvo					
	kapitaalrente	4,00%						
	bouwkostenstijging per jaar	3,00%						
	prijsstijging overige kosten	3,00%						
	onvoorzien	5,00%						
	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,2	jaar					
	looptijd uitvoering	0,8	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,0	jaar					
100	Grondkosten							
110	grondkosten			EXCLUSIEF				
	Totaal					-	-	0%
200	Bouwkosten							
205	sloopkosten	1	post	350.000	350.000			
210	bouwkundige kosten, incl. opslagen aannemer	1	post	5.205.000	5.205.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	1.412.000	1.412.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
	Totaal					6.967.000	1.459	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		480.000	48.000			
315	projectmanagement	30%		480.000	144.000			
320	architect	1	post	384.000	384.000			
	gebouwklaas: 4							
	korting t.o.v. SR: 20%							
	% t.o.v. Totaalopdracht: 96%							
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		1.524.000	76.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		1.412.000	85.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		384.000	15.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		384.000	38.000			
370	directievoering	12,00% over:		384.000	46.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		6.967.000	87.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		933.000	28.000			
	Totaal					961.000	201	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen		PM					
420	leges en welstand	1e fase	1	post	167.208	167.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	4.777	m²bvo	15	72.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage						
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden		n.v.t.					
	Totaal					239.000	50	3%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	53.580	54.000			
520	rente uitvoering	1	over:	110.162	110.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	16.228	16.000			
	Totaal					180.000	38	3%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
630	advertenties en promotie	1	post	1.000	1.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression	1	post	1.000	1.000			
	Totaal					7.000	1	0%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
700	Interieur							
710	sporttechnische inrichting	2	post	45.000	90.000			
720	kantine- en keukeninrichting	1	post	89.000	89.000			
730	overige losse inrichting	0	post	39.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	179.000	14.000			
Totaal	Interieur					193.000	40	3%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	14 mnd.	244.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	5 mnd.	86.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	7 mnd.	17.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	11 mnd.	6.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	13.387	13.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	14 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	24 mnd.	11.500			
Totaal	Prijsstijgingen					377.500	79	5%
900	Onvoorzien							
910	onvoorziene kosten over posten 200 t/m 800		5% over	8.924.500	446.000			
Totaal	Onvoorzien					446.000	93	6%
Totaal investeringskosten						9.370.500	1.962	134%
excl. BTW								

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Percen- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
05	Sloopkosten	4.777	m²bvo	73	350.000		6%	73
10	Bodemvoorzieningen	4.777	m²bbo	15	72.127		1%	15
15	Heiwerk	4.777	m²bbo	41	193.825		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	4.777	m²bbo	109	520.337		9%	109
30	Ruwbouw	4.777	m²bvo	170	810.268		14%	170
40	Gevelsluiting	3.344	m²bgo	226	754.652		13%	158
50	Afbouw	4.777	m²bvo	223	1.065.366		18%	223
55	Vaste inrichting + terrein	4.777	m²bvo	71	339.750		6%	71
70	Horizontale afwerkingen	4.777	m²bbo	98	468.107		8%	98
90	Installaties	4.777	m²bvo	296	1.412.000		24%	296
	<i>afrondding</i>				-433			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						5.986.000	100%	1.253
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						<i>4.574.000</i>		
	Algemene Bouwplaatskosten	8,88%			406.011			85
						4.980.011		
	Algemene Kosten	7,00%			348.601			
						5.328.612		
	Winst en Risico	3,00%			159.858			
						5.488.470		
<i>Installatiekosten</i>						<i>1.412.000</i>		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			42.360			
						6.942.830		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0			
						6.942.830		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0			
						6.942.830		
	Bankgarantie	in ABK			0			
						6.942.830		
	CAR verzekering	0,35%			24.300			
						6.967.130		
	<i>afrondding</i>					-130		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						6.967.000		1.459

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	73
10	Bodemvoorzieningen	4.777 m²bbo						
	uitzetten / maatvoering	4.777 m²bbo		2,5	11.941			
	grondwerk, incl afvoeren	gem: 0,5 m 2.388 m³		14	33.436			
	schoon zand	gem: 0,2 m 955 m²bbo		13	12.419			
	pomp- en lozingskosten	4.777 m²bbo		3,0	14.330			
	Totaal Bodemvoorzieningen					72.127	15	15
15	Heiwerk	4.777 m²bbo						
	heiwerk, prefabbetonpalen	15 m 398 st		487	193.825			
	1 paal gerekend per	12,0 m²						
	Totaal Heiwerk					193.825	41	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	4.777 m²bbo						
	funderingsbalken en poeren	4.777 m²bbo		15	71.649			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	3.649 m²		90	328.392			
	geïsoleerde begane grondvloer	1.128 m²		65	73.307			
	toeslag beng RC 4,5	4.777 m²		4	19.106			
	liftput	1 post		4.000	4.000			
	diverse / onvoorzien	4.777 m²bbo		5	23.883			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					520.337	109	109
30	Ruwbouw	4.777 m²bvo						
	draagconstructie (staal)	35 kg/m² 167.181 kg		2,30	384.516			
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²	3.649 m²bvo		23	83.922			
	toeslag hal 9 m hoogte	3.165 m²bvo		23	72.790			
	brandwerende bekleding staalconstructie	4.777 m²bvo		10	47.766			
	verdiepingsvloer kanaalplaat	- m²		80	-			
	dakvloer kanaalplaat	1.128 m²		80	90.224			
	dakvloer staalplaat	3.649 m²		28	102.166			
	ontsluiting	1 lagen		5.000	5.000			
	diverse / stabiliteit	4.777 m²bvo		5	23.883			
	Totaal Ruwbouw					810.268	170	170
40	Gevelsluiting	3.344 m²bgo						
	gevel 'open'	<u>15%</u> 502						
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing	502 m²bgo		450	225.694			
	toeslag beng triple glas	502 m²		40	20.062			
	toeslag (vlucht)deuren	8 post		500	4.000			
	toeslag entrée	1 po		5.000	5.000			
	toeslag detaillering	502 m²		20	10.031			
	gevel 'gesloten'	<u>85%</u> 2.842						
	metselwerk + isolatie	853 m²		145	123.630			
	toeslag beng RC 6	2.842 m²		10	28.421			
	binnenspouwblad, niet dragend	90% van dicht 767 m²		85	65.226			
	reservering beplating	Basis 1.989 m²		95	188.998			
	gevel 'diversen'	3.344						
	steigerwerk	3.344 m²		15	50.154			
	diversen / onvoorzien	3.344 m²		10	33.436			
	Totaal Gevelsluiting					754.652	226	226

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop	1	po	350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	73
50	Afbouw		4.777 m²bvo					
	<i>Wedstrijdruimte</i>		<i>3.739 m²</i>					
	h= 9,0 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel					hoogte 9m alleen in gevel prijs		
	toeslag akoestische panelen 40%	1.496 m²		120	179.478			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat	3.739 m²		10	37.391			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	3.739 m²		12	44.869			
	vloerafwerking sportvloer	3.739 m²		65	243.043			
	wandopening kozijn+deur	6 st		1.500	9.000			
	<i>Tribune</i>		<i>29 m²</i>					
	h= 3,5 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel							
	plafondafwerking	29 m²		30	883			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat							
	vloerafwerking zandcement dekvlc	29 m²		12	353			
	vloerafwerking marmoleum	29 m²		32	942			
	balustrade/borstwering	0 m¹		325	0			
	<i>Mediaruimte</i>		<i>0 m²</i>					
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	0 m²		74	0			
	plafondafwerking systeemplafond ba	0 m²		35	0			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	0 m²		12	0			
	vloerafwerking marmoleum	0 m²		32	0			
	wandopening kozijn+deur	0 st		700	0			
	wandopening glasopening, balvas	0 m²		600	0			
	<i>Kleedruimte</i>		<i>230 m²</i>					
	h= 3,0 m	2,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	460 m²		74	34.042			
	wandafwerking wandtegels	460 m²		55	25.302			
	plafondafwerking systeemplafond ba	460 m²		35	16.101			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	460 m²		12	5.520			
	vloerafwerking vloertegels	460 m²		75	34.502			
	wandopening kozijn+deur	5 st		700	3.500			
	<i>Toestelberging</i>		<i>115 m²</i>					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	35 m²		74	2.553			
	plafondafwerking spuitwerk plafond	115 m²		11	1.265			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	115 m²		12	1.380			
	vloerafwerking sportvloer	115 m²		65	7.475			
	wandopening kozijn+deur	3 st		700	2.100			
	nettenrailsysteem afm. 2500x3000mr	3 st		350	1.050			
	<i>Docenten scheidsrechtersruimte incl. toilet</i>		<i>23 m²</i>					
	h= 3,0 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	92 m²		74	6.808			
	wandafwerking wandtegels	54 m²		55	2.970			
	plafondafwerking systeemplafond ba	23 m²		35	805			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	23 m²		12	276			
	vloerafwerking vloertegels	23 m²		75	1.725			
	wandopening kozijn+deur	2 st		700	1.400			
	<i>Entreehal + verkeersruimte</i>		<i>23 m²</i>					
	h= 2,8 m	0,2 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	5 m²		74	340			
	plafondafwerking systeemplafond ba	23 m²		35	805			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	23 m²		12	276			
	vloerafwerking marmoleum	23 m²		32	736			
	wandopening puilen	3 st		400	1.200			
	<i>Beheerdersruimte</i>		<i>0 m²</i>					
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	73
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m²	600	0			
	<i>Wedstrijdleiding</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,2 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m²	400	0			
	<i>EHBO ruimte / fysio ruimte incl. massageruimte</i>		17 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	17 m²	74	1.277			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	17 m²	35	604			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	17 m²	12	207			
	vloerafwerking	marmoleum	17 m²	32	552			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Lockers</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Dopingruimte, incl. toilet</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantine</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond hy	0 m²	45	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening, balva	0 st	600	0			
	<i>Keuken achter bar</i>		37 m²					
	h= 2,8 m	1,1 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	40 m²	74	2.996			
	wandafwerking	wandtegels	25 m²	55	1.375			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	37 m²	35	1.288			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	37 m²	12	442			
	vloerafwerking	vloertegels	37 m²	75	2.760			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Clubhuis, voorzien van informele scheidingen</i>		288 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	230 m²	74	17.021			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal					350.000	-	73
	Sloopkosten							
	wandafwerking	sputwerk wand	230 m²	12	2.760			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	288 m²	35	10.063			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	288 m²	12	3.450			
	vloerafwerking	vloertegels	288 m²	75	21.564			
	wandopening	kozijn+deur	10 st	700	7.000			
	<i>Verenigingsruimte / vergaderruimte</i>		35 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	28 m²	74	2.043			
	wandafwerking	sputwerk wand	28 m²	12	331			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	35 m²	35	1.208			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	35 m²	12	414			
	vloerafwerking	marmoleum	35 m²	32	1.104			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Ontmoetingsruimte</i>		0 m²					
	h= 4,0 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	sputwerk wand	0 m²	12	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantoorruimte personeel de Kieviten</i>		18 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	15 m²	74	1.089			
	wandafwerking	sputwerk wand	15 m²	12	177			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	18 m²	35	644			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	18 m²	12	221			
	vloerafwerking	marmoleum	18 m²	32	589			
	wandopening	kozijn+deur	3 st	700	2.100			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	73
	<i>Meter en installatiekastruimte</i>		5 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Patchkastruimte</i>		5 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Werkkast</i>		14 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	55 m²	74	4.085			
	wandafwerking	wandtegels	3 m²	55	173			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	14 m²	11	152			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	14 m²	12	166			
	vloerafwerking	vloertegels	14 m²	75	1.035			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Materialenopslag</i>		23 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	92 m²	74	6.808			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	23 m²	11	253			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m²	12	276			
	vloerafwerking	vloertegels	23 m²	75	1.725			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Opslag ruimte verenigingen</i>		64 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	258 m²	74	19.064			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	64 m²	11	708			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	64 m²	12	773			
	vloerafwerking	vloertegels	64 m²	75	4.830			
	wandopening	kozijn+deur	5 st	700	3.500			
	<i>Opslag ruimte horeca</i>		46 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	184 m²	74	13.617			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	46 m²	11	506			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	46 m²	12	552			
	vloerafwerking	vloertegels	46 m²	75	3.450			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Containerruimte</i>		12 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	46 m²	74	3.404			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	12 m²	11	127			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	12 m²	12	138			
	vloerafwerking	vloertegels	12 m²	75	863			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Toiletten</i>		55 m²					
	h= 2,8 m	3,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	164 m²	74	12.128			
	wandafwerking	wandtegels	147 m²	55	8.112			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	55 m²	35	1.912			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	55 m²	12	656			
	vloerafwerking	vloertegels	55 m²	75	4.097			
	wandopening	kozijn+deur	10 st	700	7.000			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	73
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	4.777	m²bvo	25	119.415			
	div. timmer- & schilderwerkzh	4.777	m²bvo	5	23.883			
	algemene werkzaamheden	4.777	m²bvo	4	19.106			
	bouwkundige voorzieningen installaties	4.777	m²bvo	5	23.883			
	Totaal Afbouw					1.065.366	223	223
55	Vaste inrichting + terrein	4.777 m²bvo						
	vloerputten, tbv sporttoestellen en belijning	in prijs sportvloer						
	tribune uitschuifbaar	200	pers.	250	50.000	uitschuifbaar		
	tribune op verdieping	0	pers.	150	0			
	scorebord	2	post	7.500	15.000			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruintes	1	st	76.000	76.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruintes	1	st	84.000	84.000			
	banken met kledinghaken	44	m	250	11.000			
	spiegels etc.	9	st	500	4.500			
	fietsenstalling voor 300 fietsen (niet overdekt)	1	po	35.000	35.000			
	buitenterras	550	m²	75	41.250			
	buitenberging 30 m2	1	po	15.000	15.000			
	Totaal Vaste inrichting + terrein					339.750	71	71
70	Horizontale afwerkingen	4.777 m²bbo						
	dakbedekking + afschotisolatie	4.777	m²bbo	65	310.479			
	toeslag beng RC 7	4.777	m²	8	38.213			
	dakranden, opbouw en afdekking	955	m	65	62.096			
	dakdoorvoeren	4.777	m²bbo	2	9.553			
	valbeveiliging en dakluiken	4.777	m²bbo	10	47.766			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	4.777	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					468.107	98	98
90	Installaties	4.777 m²bvo						
	reservering W-installaties	4.777	m²bvo	158	754.500			
	reservering E-installaties	4.777	m²bvo	129	617.000			
	liftinstallatie	1	post	40.000	40.000			
	<i>afronding</i>				500			
	Totaal Installaties					1.412.000	296	296
	<i>afronding</i>				-433			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW					5.986.000		1.253
	ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING							

Investeringskosten

Sporthal V2 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Sporthal V2
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.A.1.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: A
variant: 1
datum: 16 juli 2018
opgesteld door: ing. E.H.J. (Erik) Jansen

ehj.jansen@bbn.nl

088 - 226 74 33

BOUWPARTNERS

opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
architect: n.t.b.
constructeur: n.t.b.
installatieadviseur: n.t.b.
bouwfysisch adviseur: n.t.b.
aannemer: n.t.b.
bouwkostenmanagement: bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

projectgegevens
uitgangspunten
vormanalyse
totaalblad investeringskosten
onderbouwing investeringskosten
totaalblad bouwkosten
onderbouwing bouwkosten

UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

10608 Ruimtestaat v2

Doorgerekende variant gewenst sportcomplex

UITGANGSPUNTEN

Alle bedragen exclusief BTW

Prijspeil begroting is juli 2018

Exclusief bouwrijp maken terrein

Exclusief eventuele sanering verontreinigde grond

Exclusief eventuele asbestsanering

Inclusief sloop bestaande sporthal

Niveau basis

Exclusief duurzaamheidsmaatregelen

VORMANALYSE GEBOUW

Hoeveelheden

Bebouwde oppervlakte	
Bebouwde oppervlakte	7.381 m ² bbo
Bruto vloeroppervlakte	
Bruto vloeroppervlakte	8.636 m ² bvo
Bruto geveloppervlakte	
Bruto geveloppervlakte	5.613 m ² bgo
Dakoppervlak	
Dak	7.381 m ²
Geveloppervlakte 'open'	
Geveloppervlakte 'open'	842 m ²

Vormfactoren

omschrijving:		hoeveelheid:		vormfactor:
Bebouwde oppervlakte		7.381		
Bruto vloeroppervlakte	=	8.636	=	0,85
Bruto geveloppervlakte		5.613		
Bruto vloeroppervlakte	=	8.636	=	0,65
Geveloppervlakte 'open'		842		
Bruto geveloppervlakte	=	5.613	=	0,15

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
------	---------------------	-------------	---------

Uitgangspunten

bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	8.636	m²bvo
kapitaalrente	4,00%	
bouwkostenstijging per jaar	3,00%	
prijsstijging overige kosten	3,00%	
onvoorzien	5,00%	
looptijd voorbereiding tot start bouw	1,17	jaar
looptijd uitvoering	0,60	jaar
looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,17	jaar
interne kosten opdrachtgever	exclusief	

Resultaten

(afgerond op duizendtallen)

		excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	-	6%	-	-
200	Bouwkosten	11.712.000	21%	2.459.520	14.171.520
300	Honoraria	1.651.000	21%	346.710	1.997.710
400	Leges en aansluitkosten	411.000	0%	-	411.000
500	Renten	241.000	21%	50.610	291.610
600	Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470
700	Interieur	145.000	21%	30.450	175.450
800	Prijsstijgingen	589.000	21%	123.690	712.690
900	Onvoorzien	738.000	21%	154.980	892.980

Totaal investeringskosten**15.494.000****3.167.000****18.661.000**

Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten

1,32

1,59

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
000	Algemeen							
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	8.636	m²bvo					
	kapitaalrente	4,00%						
	bouwkostenstijging per jaar	3,00%						
	prijsstijging overige kosten	3,00%						
	onvoorzien	5,00%						
	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,166666667	jaar					
	looptijd uitvoering	0,6	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,166666667	jaar					
100	Grondkosten							
110	grondkosten	EXCLUSIEF						
	Totaal	Grondkosten				-	-	0%
200	Bouwkosten							
205	sloopkosten	1	post	350.000	350.000			
210	bouwkundige kosten, incl. opslagen aannemer	1	post	8.904.000	8.904.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	2.458.000	2.458.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
	Totaal	Bouwkosten				11.712.000	1.356	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		830.000	83.000			
315	projectmanagement	30%		830.000	249.000			
320	architect	1	post	664.000	664.000			
	gebouwklaas: 4							
	korting t.o.v. SR: 20%							
	% t.o.v. Totaalopdracht: 96%							
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		2.623.000	131.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		2.458.000	147.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		664.000	27.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		664.000	66.000			
370	directievoering	12,00% over:		664.000	80.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		11.712.000	146.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		1.603.000	48.000			
	Totaal	Honoraria				1.651.000	191	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen	PM						
420	leges en welstand	1e fase	1	post	281.088	281.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	8.636	m²bvo	15	130.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	n.v.t.					
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden	PM						
	Totaal	Leges en aansluitkosten				411.000	48	4%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	78.431	78.000			
520	rente uitvoering	1	over:	138.620	139.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	24.478	24.000			
	Totaal	Renten				241.000	28	2%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
630	advertenties en promotie	1	post	1.000	1.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression	1	post	1.000	1.000			
	Totaal	Transactiekosten / representatiekosten				7.000	1	0%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
700	Interieur							
710	sporttechnische inrichting	1	post	45.000	45.000			
720	kantine- en keukeninrichting	1	post	89.000	89.000			
730	overige losse inrichting	0	post	75.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	134.000	11.000			
	Totaal Interieur					145.000	17	1%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	14 mnd.	411.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	4 mnd.	108.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	7 mnd.	29.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	11 mnd.	11.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	21.577	22.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	14 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	21 mnd.	7.500			
	Totaal Prijsstijgingen					588.500	68	5%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzien kosten over posten 200 t/m 800		5% over	14.755.500	738.000			
	Totaal Onvoorzien					738.000	85	6%
Totaal investeringskosten excl. BTW						15.493.500	1.794	132%

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Perce- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
05	Sloopkosten	8.636	m²bvo	41	350.000		3%	41
10	Bodemvoorzieningen	7.381	m²bbo	15	111.454		1%	13
15	Heiwerk	8.636	m²bbo	41	350.435		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	7.381	m²bbo	103	761.518		8%	88
30	Ruwbouw	8.636	m²bvo	175	1.510.820		15%	175
40	Gevelsluiting	5.613	m²bgo	210	1.181.444		12%	137
50	Afbouw	8.636	m²bvo	245	2.115.441		21%	245
55	Vaste inrichting + terrein	8.636	m²bvo	81	697.750		7%	81
70	Horizontale afwerkingen	7.381	m²bbo	65	479.769		5%	56
90	Installaties	8.636	m²bvo	285	2.458.000		25%	285
	<i>afrondding</i>				368			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						10.017.000	100%	1.160
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						<i>7.559.000</i>		
	Algemene Bouwplaatskosten	9,71%			734.065			85
						8.293.065		
	Algemene Kosten	7,00%			580.515			
						8.873.580		
	Winst en Risico	3,00%			266.207			
						9.139.787		
<i>Installatiekosten</i>						<i>2.458.000</i>		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			73.740			
						11.671.527		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0			
						11.671.527		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0			
						11.671.527		
	Bankgarantie	in ABK			0			
						11.671.527		
	CAR verzekering	0,35%			40.850			
						11.712.378		
	<i>afrondding</i>					-378		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						11.712.000		1.356

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	41
10	Bodemvoorzieningen	7.381 m²bbo						
	uitzetten / maatvoering	7.381 m²bbo		2,5	18.453			
	grondwerk, incl afvoeren	gem: 0,5 m 3.691 m³		14	51.667			
	schoon zand	gem: 0,2 m 1.476 m²bbo		13	19.191			
	pomp- en lozingskosten	7.381 m²bbo		3,0	22.143			
	Totaal Bodemvoorzieningen					111.454	15	15
15	Heiwerk	8.636 m²bbo						
	heiwerk, prefabbetonpalen	15 m 720 st		487	350.435			
	1 paal gerekend per	12,0 m²						
	Totaal Heiwerk					350.435	41	47
20	Fundering t/m begane grondvloer	7.381 m²bbo						
	funderingsbalken en poeren	7.381 m²bbo		15	110.716			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	5.205 m²		90	468.459			
	geïsoleerde begane grondvloer	2.176 m²		65	141.438			
	liftput	1 post		4.000	4.000			
	diverse / onvoorzien	7.381 m²bbo		5	36.905			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					761.518	103	103
30	Ruwbouw	8.636 m²bvo						
	draagconstructie (staal)	35 kg/m² 302.262 kg		2,30	695.203			
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²	5.919 m²bvo		23	136.139			
	toeslag hal 9 m hoogte	5.205 m²bvo		23	119.717			
	brandwerende bekleding staalconstructie	8.636 m²bvo		10	86.361			
	verdiepingsvloer kanaalplaat	1.255 m²		80	100.400			
	dakvloer kanaalplaat	2.176 m²		80	174.077			
	dakvloer staalplaat	5.205 m²		28	145.743			
	ontsluiting	2 lagen		5.000	10.000			
	diverse / stabiliteit	8.636 m²bvo		5	43.180			
	Totaal Ruwbouw					1.510.820	175	175
40	Gevelsluiting	5.613 m²bgo						
	<u>gevel 'open'</u>	<u>15%</u> <u>842</u>						
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing	842 m²bgo		450	378.907			
	toeslag (vlucht)deuren	12 post		500	6.000			
	toeslag entrée	1 po		5.000	5.000			
	toeslag detailering	842 m²		20	16.840			
	<u>gevel 'gesloten'</u>	<u>85%</u> <u>4.771</u>						
	metselwerk + isolatie	1.431 m²		145	207.557			
	binnenspouwblad, niet dragend	90% van dicht 1.288 m²		85	109.504			
	reservering beplating	Basis 3.340 m²		95	317.300			
	<u>gevel 'diversen'</u>	<u>5.613</u>						
	steigerwerk	5.613 m²		15	84.202			
	diversen / onvoorzien	5.613 m²		10	56.134			
	Totaal Gevelsluiting					1.181.444	210	210
50	Afbouw	8.636 m²bvo						
	<i>Wedstrijdruimte</i>	<i>5.690 m²</i>						
	h= 9,0 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel					hoogte 9m alleen in gevel prijs		
	toeslag akoestische panelen	40% 2.276 m²		120	273.113			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat	5.690 m²		10	56.899			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc 5.690 m²		12	68.278			
	vloerafwerking	sportvloer 5.690 m²		65	369.841			
	wandopening	kozijn+deur 12 st		1.500	18.000			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	41
	<i>Tribune</i>		230 m²					
	h= 3,5 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel							
	plafondafwerking	230 m²		30	6.900			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat							
	vloerafwerking zandcement dekvlc	230 m²		12	2.760			
	vloerafwerking marmoleum	230 m²		32	7.360			
	balustrade/borstwering	94 m¹		325	30.680			
	<i>Multimediaruimte</i>		115 m²					
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	46 m²		74	3.404			
	plafondafwerking systeemplafond ba	115 m²		35	4.025			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	115 m²		12	1.380			
	vloerafwerking marmoleum	115 m²		32	3.680			
	wandopening kozijn+deur	4 st		700	2.800			
	wandopening glasopening, balva:	9 m²		600	5.400			
	<i>Kleedruimte</i>		437 m²					
	h= 3,0 m	2,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	874 m²		74	64.673			
	wandafwerking wandtegels	874 m²		55	48.068			
	plafondafwerking systeemplafond ba	874 m²		35	30.589			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	874 m²		12	10.488			
	vloerafwerking vloertegels	874 m²		75	65.547			
	wandopening kozijn+deur	30 st		700	21.000			
	<i>Toestelberging</i>		230 m²					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	69 m²		74	5.106			
	plafondafwerking spuitwerk plafond	230 m²		11	2.530			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	230 m²		12	2.760			
	vloerafwerking sportvloer	230 m²		65	14.949			
	wandopening kozijn+deur	8 st		700	5.600			
	nettenrailsysteem afm. 2500x3000mr	8 st		350	2.800			
	<i>Docenten scheidsrechttersruimte incl. toilet</i>		69 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	276 m²		74	20.423			
	wandafwerking wandtegels	151 m²		55	8.316			
	plafondafwerking systeemplafond ba	69 m²		35	2.415			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	69 m²		12	828			
	vloerafwerking vloertegels	69 m²		75	5.175			
	wandopening kozijn+deur	12 st		700	8.400			
	<i>Entreehal + verkeersruimte</i>		23 m²					
	h= 2,8 m	0,2 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	5 m²		74	340			
	plafondafwerking systeemplafond ba	23 m²		35	805			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	23 m²		12	276			
	vloerafwerking marmoleum	23 m²		32	736			
	wandopening puien	2 st		400	800			
	<i>Werkplek beheerder</i>		11 m²					
	h= 2,8 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	5 m²		74	340			
	plafondafwerking systeemplafond ba	11 m²		35	402			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	11 m²		12	138			
	vloerafwerking marmoleum	11 m²		32	368			
	wandopening kozijn+deur	1 st		700	700			
	wandopening glasopening	5 m²		600	3.000			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal	Sloopkosten				350.000	-	41
	<i>Wedstrijdleiding</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,2 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m²	400	0			
	<i>EHBO ruimte / fysio ruimte incl. massageruimte</i>		17 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	17 m²	74	1.276			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	17 m²	35	604			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	17 m²	12	207			
	vloerafwerking	marmoleum	17 m²	32	552			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Lockers</i>		52 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	52 m²	74	3.829			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	52 m²	35	1.811			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	52 m²	12	621			
	vloerafwerking	marmoleum	52 m²	32	1.656			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Dopingruimte, incl. toilet</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantine</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond hy	0 m²	45	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening, balva	0 st	600	0			
	<i>Ruimte groudsmen en andere pro's buitensporten</i>		23 m²					
	h= 2,8 m	1,2 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	28 m²	74	2.042			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	23 m²	35	805			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m²	12	276			
	vloerafwerking	marmoleum	23 m²	32	736			
	wandopening	kozijn+deur	3 st	700	2.100			
	wandopening	glasopening	3 m²	400	1.200			
	<i>Keuken achter bar</i>		37 m²					
	h= 2,8 m	1,1 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	40 m²	74	2.995			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	41
	wandafwerking	wandtegels	25 m²	55	1.375			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	37 m²	35	1.288			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	37 m²	12	442			
	vloerafwerking	vloertegels	37 m²	75	2.760			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Clubhuis geschikt voor 400 personen</i>		489 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	391 m²	74	28.933			
	wandafwerking	sputwerk wand	391 m²	12	4.692			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	489 m²	35	17.106			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	489 m²	12	5.865			
	vloerafwerking	vloertegels	489 m²	75	36.655			
	wandopening	kozijn+deur	15 st	700	10.500			
	<i>Verenigingsruimte / vergaderruimte</i>		55 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	44 m²	74	3.268			
	wandafwerking	sputwerk wand	44 m²	12	530			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	55 m²	35	1.932			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	55 m²	12	662			
	vloerafwerking	marmoleum	55 m²	32	1.766			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Ontvangstruimte</i>		23 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	sputwerk wand	18 m²	12	221			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	23 m²	35	805			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m²	12	276			
	vloerafwerking	marmoleum	23 m²	32	736			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Ontmoetingsruimte</i>		287 m²					
	h= 4,0 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	230 m²	74	17.019			
	wandafwerking	sputwerk wand	230 m²	12	2.760			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	287 m²	35	10.062			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	287 m²	12	3.450			
	vloerafwerking	marmoleum	287 m²	32	9.200			
	wandopening	kozijn+deur	8 st	700	5.600			
	<i>Kantoorruimte personeel de Kieviten</i>		46 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	37 m²	74	2.723			
	wandafwerking	sputwerk wand	37 m²	12	442			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	46 m²	35	1.610			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	46 m²	12	552			
	vloerafwerking	marmoleum	46 m²	32	1.472			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Kantoorruimte assistant manager</i>		16 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	12 m²	74	919			
	wandafwerking	sputwerk wand	12 m²	12	149			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	16 m²	35	543			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	16 m²	12	186			
	vloerafwerking	marmoleum	16 m²	32	497			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	350.000	350.000			
	Totaal	Sloopkosten				350.000	-	41
	<i>Meter en installatiekastruimte</i>		5 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	18 m²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Patchkastruimte</i>		6 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	23 m²	74	1.702			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	6 m²	11	63			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	6 m²	12	69			
	vloerafwerking	vloertegels	6 m²	75	431			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Werkkast</i>		14 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	55 m²	74	4.085			
	wandafwerking	wandtegels	3 m²	55	173			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	14 m²	11	152			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	14 m²	12	166			
	vloerafwerking	vloertegels	14 m²	75	1.035			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Materialenopslag</i>		46 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	184 m²	74	13.615			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	46 m²	11	506			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	46 m²	12	552			
	vloerafwerking	vloertegels	46 m²	75	3.450			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Opslag overig</i>		480 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	1.919 m²	74	142.036			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	480 m²	11	5.278			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	480 m²	12	5.758			
	vloerafwerking	vloertegels	480 m²	75	35.989			
	wandopening	kozijn+deur	30 st	700	21.000			
	<i>Archieftruimte</i>		22 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	89 m²	74	6.549			
	wandafwerking	sputwerk wand	30 m²	12	364			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	22 m²	11	243			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	22 m²	12	266			
	vloerafwerking	vloertegels	22 m²	75	1.659			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Opslag ruimte verenigingen</i>		34 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	138 m²	74	10.212			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	34 m²	11	379			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	34 m²	12	414			
	vloerafwerking	vloertegels	34 m²	75	2.587			
	wandopening	kozijn+deur	5 st	700	3.500			
	<i>Opslag ruimte horeca</i>		76 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	304 m²	74	22.466			
	wandafwerking	wandtegels	20 m²	55	1.100			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	76 m²	11	835			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	76 m²	12	911			
	vloerafwerking	vloertegels	76 m²	75	5.692			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop	1	po	350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	41
	<i>Containerruimte</i>		11 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	46 m²	74	3.404			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	11 m²	11	126			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	11 m²	12	138			
	vloerafwerking	vloertegels	11 m²	75	862			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Toiletten</i>		92 m²					
	h= 2,8 m	3,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	276 m²	74	20.423			
	wandafwerking	wandtegels	248 m²	55	13.661			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	92 m²	35	3.220			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	92 m²	12	1.104			
	vloerafwerking	vloertegels	92 m²	75	6.900			
	wandopening	kozijn+deur	25 st	700	17.500			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		350.000	350.000			
	Totaal Sloopkosten					350.000	-	41
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	8.636	m²bvo	25	215.902			
	div. timmer- & schilderwerkzh	8.636	m²bvo	5	43.180			
	algemene werkzaamheden	8.636	m²bvo	4	34.544			
	bouwkundige voorzieningen installaties	8.636	m²bvo	5	43.180			
	Totaal Afbouw					2.115.441	245	245
55	Vaste inrichting + terrein	8.636 m²bvo						
	vloerputten, tbv sporttoestellen en belijning	in prijs sportvloer						
	tribune vast in zaal	0	pers.	150	0			
	tribune op verdieping	200	pers.	150	30.000			
	scorebord	3	post	7.500	22.500			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbaar scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	2	st	76.000	152.000			
	optrekbaar scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	2	st	87.000	174.000			
	optrekbaar scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	2	st	87.000	174.000			
	banken met kledinghaken	132	m	250	33.000			
	spiegels etc.	21	st	500	10.500			
	fietsenstalling voor 300 fietsen (niet overdekt)	1	po	35.000	35.000			
	buitenterras	250	m²	75	18.750			
	overkapping golftroules	1	po	25.000	25.000			
	buitenberging 30 m2	1	po	15.000	15.000			
	Totaal Vaste inrichting + terrein					697.750	81	81
70	Horizontale afwerkingen	7.381 m²bbo						
	dakbedekking + afschotisolatie	7.381	m²bbo	40	295.243			
	dakranden, opbouw en afdekking	1.476	m	65	95.954			
	dakdoorvoeren	7.381	m²bbo	2	14.762			
	valbeveiliging en dakluiken	7.381	m²bbo	10	73.811			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	7.381	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					479.769	65	65
90	Installaties	8.636 m²bvo						
	reservering W-installaties	8.636	m²bvo	180	1.554.491			
	reservering E-installaties	8.636	m²bvo	75	647.705			
	toeslag geluids- en lichtinstallatie sporthal	8.636	m²bvo	25	215.902			
	liftinstallatie	1	post	40.000	40.000			
	<i>afronding</i>				-98			
	Totaal Installaties					2.458.000	285	285
	<i>afronding</i>				368			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW					10.017.000		1.160
	ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING							

Investeringskosten

Gymzaal V1 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Gymzaal V1
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.A.1.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: A
variant: 1
datum: 16 juli 2018
opgesteld door: ing. E.H.J. (Erik) Jansen

ehj.jansen@bbn.nl

088 - 226 74 33

BOUWPARTNERS

opdrachtgever: Gemeente Wassenaar
architect: n.t.b.
constructeur: n.t.b.
installatieadviseur: n.t.b.
bouwfysisch adviseur: n.t.b.
aannemer: n.t.b.
bouwkostenmanagement: bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

projectgegevens
uitgangspunten
vormanalyse
totaalblad investeringskosten
onderbouwing investeringskosten
totaalblad bouwkosten
onderbouwing bouwkosten

UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

10608 Ruimtestaat gymzaal v1

UITGANGSPUNTEN

Alle bedragen exclusief BTW

Prijspeil begroting is juli 2018

Exclusief bouwrijp maken terrein

Exclusief eventuele sanering verontreinigde grond

Exclusief eventuele asbestsanering

VORMANALYSE GEBOUW

Hoeveelheden

Bebouwde oppervlakte	
Bebouwde oppervlakte	620 m ² bbo
Bruto vloeroppervlakte	
Bruto vloeroppervlakte	620 m ² bvo
Bruto geveloppervlakte	
Bruto geveloppervlakte	727 m ² bgo
Dakoppervlak	
Dak	620 m ²
Geveloppervlakte 'open'	
Geveloppervlakte 'open'	58 m ²

Vormfactoren

omschrijving:		hoeveelheid:		vormfactor:
Bebouwde oppervlakte		620		
Bruto vloeroppervlakte	=	620	=	1,00
Bruto geveloppervlakte		727		
Bruto vloeroppervlakte	=	620	=	1,17
Geveloppervlakte 'open'		58		
Bruto geveloppervlakte	=	727	=	0,08

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
------	---------------------	-------------	---------

Uitgangspunten

bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	620	m²bvo
kapitaalrente	4,00%	
bouwkostenstijging per jaar	3,00%	
prijsstijging overige kosten	3,00%	
onvoorzien	5,00%	
looptijd voorbereiding tot start bouw	2,00	jaar
looptijd uitvoering	0,60	jaar
looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,40	jaar
interne kosten opdrachtgever	exclusief	

Resultaten*(afgerond op duizendtallen)*

		excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	-	6%	-	-
200	Bouwkosten	937.000	21%	196.770	1.133.770
300	Honoraria	144.000	21%	30.240	174.240
400	Leges en aansluitkosten	31.000	0%	-	31.000
500	Renten	23.000	21%	4.830	27.830
600	Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470
700	Interieur	49.000	21%	10.290	59.290
800	Prijsstijgingen	80.000	21%	16.800	96.800
900	Onvoorzien	64.000	21%	13.440	77.440

Totaal investeringskosten**1.335.000****274.000****1.609.000***Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten**1,42**1,72*

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
000	Algemeen							
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	620	m²bvo					
	kapitaalrente	4,00%						
	bouwkostenstijging per jaar	3,00%						
	prijsstijging overige kosten	3,00%						
	onvoorzien	5,00%						
	looptijd voorbereiding tot start bouw	2	jaar					
	looptijd uitvoering	0,6	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,4	jaar					
100	Grondkosten							
110	grondkosten							
	Totaal					-	-	0%
200	Bouwkosten							
210	bouwkundige kosten, incl. opslagen aannemer	1	post	763.000	763.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	174.000	174.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
	Totaal					937.000	1.511	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		70.000	7.000			
315	projectmanagement	30%		70.000	21.000			
320	architect	1	post	56.000	56.000			
	gebouwklaas:	4						
	korting t.o.v. SR:	20%						
	% t.o.v. Totaalopdracht:	96%						
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		185.000	9.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		174.000	10.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		56.000	2.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		56.000	6.000			
370	directievoering	12,00% over:		56.000	7.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		937.000	12.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		140.000	4.000			
	Totaal					144.000	232	15%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen	PM						
420	leges en welstand	1e fase	1	post	22.488	22.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	620	m²bvo	15	9.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	n.v.t.					
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden	PM						
	Totaal					31.000	50	3%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	9.326	9.000			
520	rente uitvoering	1	over:	11.090	11.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	2.661	3.000			
	Totaal					23.000	37	2%
600	Transactiekosten / representatiekosten							
630	advertenties en promotie	1	post	1.000	1.000			
640	notaris e.d.	1	post	5.000	5.000			
650	artists impression	1	post	1.000	1.000			
	Totaal					7.000	11	1%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
700	Interieur							
710	sporttechnische inrichting	1 post		45.000	45.000			
720	kantine- en keukeninrichting	0 post		30.000	-			
730	overige losse inrichting	0 post		4.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	45.000	4.000			
	Totaal Interieur					49.000	79	5%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	24 mnd.	57.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	4 mnd.	9.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	12 mnd.	4.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	18 mnd.	1.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	4.978	5.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	24 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	31 mnd.	4.000			
	Totaal Prijsstijgingen					80.000	129	9%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzienne kosten over posten 200 t/m 800		5% over	1.271.000	64.000			
	Totaal Onvoorzien					64.000	103	7%
Totaal investeringskosten excl. BTW						1.335.000	2.153	142%

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Perce- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
10	Bodemvoorzieningen	620	m²bbo	18	10.914		1%	18
15	Heiwerk	620	m²bbo	41	25.163		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	620	m²bbo	102	63.110		8%	102
30	Ruwbouw	620	m²bvo	156	96.766		12%	156
40	Gevelsluiting	727	m²bgo	275	199.646		25%	322
50	Afbouw	620	m²bvo	245	152.129		19%	245
55	Vaste inrichting + terrein	620	m²bvo	71	44.000		5%	71
70	Horizontale afwerkingen	620	m²bbo	65	40.416		5%	65
90	Installaties	620	m²bvo	281	174.000		22%	281
	<i>afrondding</i>				-144			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						806.000	100%	1.300
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						<i>632.000</i>		
	Algemene Bouwplaatskosten	8,34%			52.710			85
	Algemene Kosten	7,00%			47.930	684.710		
	Winst en Risico	3,00%			21.979	732.639		
						754.619		
<i>Installatiekosten</i>						<i>174.000</i>		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			5.220	933.839		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0	933.839		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0	933.839		
	Bankgarantie	in ABK			0	933.839		
	CAR verzekering	0,35%			3.268	937.107		
	<i>afrondding</i>					-107		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						937.000		1.511

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
10	Bodemvoorzieningen	620	m²bbo					
	uitzetten / maatvoering	620	m²bbo	3,0	1.860			
	grondwerk, incl afvoeren gem: 0,5 m	310	m³	14	4.341			
	schoon zand gem: 0,2 m	124	m²bbo	13	1.612			
	pomp- en lozingskosten	620	m²bbo	5,0	3.101			
	Totaal Bodemvoorzieningen					10.914	18	18
15	Heiwerk	620	m²bbo					
	heiwerk, prefabbetonpalen 15 m	52	st	487	25.163			
	1 paal gerekend per 12,0 m²							
	Totaal Heiwerk					25.163	41	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	620	m²bbo					
	funderingsbalken en poeren	620	m²bbo	15	9.302			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	416	m²	90	37.440			
	geïsoleerde begane grondvloer	204	m²	65	13.267			
	liftput	-	post	4.000	-			
	diverse / onvoorzien	620	m²bbo	5	3.101			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					63.110	102	102
30	Ruwbouw	620	m²bvo					
	draagconstructie (staal) 35 kg/m²	21.704	kg	2,30	49.919			
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²	416	m²bvo	23	9.568			
	toeslag hal 9 m hoogte n.v.t.							
	brandwerende bekleding staalconstructie	620	m²bvo	10	6.201			
	verdiepingsvloer kanaalplaat	204	m²	80	16.329			
	dakvloer kanaalplaat	-	m²	80	-			
	dakvloer staalplaat	416	m²	28	11.648			
	ontsluiting	-	lagen	5.000	-			
	diverse / stabiliteit	620	m²bvo	5	3.101			
	Totaal Ruwbouw					96.766	156	156
40	Gevelsluiting	727	m²bgo					
	<u>gevel 'open'</u> 8%	58						
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing	58	m²bgo	450	26.170			
	toeslag (vlucht)deuren	2	post	500	1.000			
	toeslag entree	1	po	5.000	5.000			
	toeslag detailering	58	m²	20	1.163			
	<u>gevel 'gesloten'</u> 92%	669						
	metseelwerk + isolatie	669	m²	145	96.976			
	binnenspouwblad, niet dragend 90% van dicht	602	m²	85	51.163			
	reservering beplating Basis	-	m²	95	-			
	<u>gevel 'diversen'</u>	727						
	steigerwerk	727	m²	15	10.904			
	diversen / onvoorzien	727	m²	10	7.270			
	Totaal Gevelsluiting					199.646	275	275
50	Afbouw	620	m²bvo					
	<u>Wedstrijdruimte</u> h= 7,0 m	389	m²					
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel 0,0 m²/ m²bvo							hoogte 9m alleen in gevel prijs
	toeslag akoestische panelen 40%	156	m²	120	18.694			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat	389	m²	10	3.895			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	389	m²	12	4.673			
	vloerafwerking sportvloer	389	m²	65	25.315			
	wandopening kozijn+deur	2	st	1.500	3.000			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
	<i>Tribune</i>		0 m²					
	h= 7,0 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel							
	plafondafwerking		0 m²	30	0			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat							
	vloerafwerking zandcement dekvlc		0 m²	12	0			
	vloerafwerking marmoleum		0 m²	32	0			
	balustrade/borstwering		0 m¹	325	0			
	<i>Mediaruimte</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen		0 m²	74	0			
	plafondafwerking systeemplafond ba		0 m²	35	0			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		0 m²	12	0			
	vloerafwerking marmoleum		0 m²	32	0			
	wandopening kozijn+deur		0 st	700	0			
	wandopening glasopening, balvas		0 m²	600	0			
	<i>Kleedruimte</i>		81 m²					
	h= 3,0 m	2,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen		162 m²	74	12.008			
	wandafwerking wandtegels		162 m²	55	8.925			
	plafondafwerking systeemplafond ba		81 m²	35	2.840			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		81 m²	12	974			
	vloerafwerking vloertegels		81 m²	75	6.085			
	wandopening kozijn+deur		4 st	700	2.800			
	<i>Toestelberging</i>		81 m²					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen		24 m²	74	1.801			
	plafondafwerking spuitwerk plafond		81 m²	11	893			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		81 m²	12	974			
	vloerafwerking sportvloer		81 m²	65	5.274			
	wandopening kozijn+deur		3 st	700	2.100			
	nettenrailsysteem afm. 2500x3000mr		3 st	350	1.050			
	<i>Docenten scheidsrechttersruimte incl. toilet</i>		12 m²					
	h= 3,0 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen		46 m²	74	3.431			
	wandafwerking wandtegels		27 m²	55	1.485			
	plafondafwerking systeemplafond ba		12 m²	35	406			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		12 m²	12	139			
	vloerafwerking vloertegels		12 m²	75	869			
	wandopening kozijn+deur		2 st	700	1.400			
	<i>Entreehal + verkeersruimte</i>		23 m²					
	h= 3,0 m	0,2 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen		5 m²	74	343			
	plafondafwerking systeemplafond ba		23 m²	35	811			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		23 m²	12	278			
	vloerafwerking marmoleum		23 m²	32	742			
	wandopening puien		2 st	400	800			
	<i>Beheerdersruimte</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	0,4 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen		0 m²	74	0			
	plafondafwerking systeemplafond ba		0 m²	35	0			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		0 m²	12	0			
	vloerafwerking marmoleum		0 m²	32	0			
	wandopening kozijn+deur		0 st	700	0			
	wandopening glasopening		0 m²	600	0			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
	<i>Wedstrijdleiding</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	1,2 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening	0 m²	400	0			
	<i>EHBO ruimte</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Massage ruimte</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Dopingruimte, incl. toilet</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	nvt	0 m²	0	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Kantine</i>		12 m²					
	h= 3,0 m	1,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	12 m²	74	858			
	plafondafwerking	systeemplafond hy	12 m²	45	522			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	12 m²	12	139			
	vloerafwerking	marmoleum	12 m²	32	371			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	wandopening	glasopening, balvas	0 st	600	0			
	<i>Keuken, incl. opslag</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	1,1 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	vloertegels	0 m²	75	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			
	<i>Multifunctionele ruimte</i>		0 m²					
	h= 3,0 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	spuitwerk wand	0 m²	12	0			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	0 m²	35	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	marmoleum	0 m²	32	0			
	wandopening	kozijn+deur	0 st	700	0			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
	<i>Werkkast</i>		7 m²					
	h= 3,0 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	28 m²	74	2.059			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	7 m²	11	77			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	7 m²	12	83			
	vloerafwerking	vloertegels	7 m²	75	522			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Toiletten</i>		15 m²					
	h= 3,0 m	3,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	45 m²	74	3.345			
	wandafwerking	wandtegels	46 m²	55	2.541			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	15 m²	35	527			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	15 m²	12	181			
	vloerafwerking	vloertegels	15 m²	75	1.130			
	wandopening	kozijn+deur	3 st	700	2.100			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	620	m²bvo	25	15.503			
	div. timmer- & schilderwerkzh	620	m²bvo	5	3.101			
	algemene werkzaamheden	620	m²bvo	4	2.480			
	bouwkundige voorzieningen installaties	620	m²bvo	5	3.101			
	Totaal Afbouw					152.129	245	245
55	Vaste inrichting + terrein	620 m²bvo						
	vloerputten, tbv sporttoestellen en belijning	in prijs sportvloer						
	tribune vast in zaal	0	pers.	150	0			
	tribune op verdieping	0	pers.	150	0			
	scorebord	1	post	7.500	7.500			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdrumtes	0	st	27.000	0 n.v.t.			
	banken met kledinghaken	22	m	250	5.500			
	spiegels etc.	6	st	500	3.000			
	fietsenstalling voor 60 fietsen	1	po	20.000	20.000			
	Totaal Vaste inrichting + terrein					44.000	71	71
70	Horizontale afwerkingen	620 m²bbo						
	dakbedekking + afschotisolatie	620	m²bbo	40	24.805			
	dakranden, opbouw en afdekking	126	m	65	8.171			
	dakdoorvoeren	620	m²bbo	2	1.240			
	valbeveiliging en dakluiken	620	m²bbo	10	6.201			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	620	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					40.416	65	65
90	Installaties	620 m²bvo						
	reservering W-installaties	620	m²bvo	180	111.620			
	reservering E-installaties	620	m²bvo	75	46.509			
	toeslag geluids- en lichtinstallatie sporthal	620	m²bvo	25	15.503			
	liftinstallatie	-	post	40.000	-			
	<i>afrondding</i>				<i>368</i>			
	Totaal Installaties					174.000	281	281
	<i>afrondding</i>				<i>-144</i>			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW					806.000		1.300
	ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING							

Indicatieve bezetting multifunctionele sporthal		8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Maandag	1										Hockey			BCW Badminton			
	2										Hockey			BCW Badminton			
Dinsdag	1									Hockey			HV Olympia				
	2									Hockey			HV Olympia				
Woensdag	1				BCW Badminton			Hockey				Adelbert				BCW Badminton	
	2				Gym			Hockey				Adelbert				Volleybal	
Donderdag	1										Turnen						
	2										Turnen						
Vrijdag	1		Adelbert								Turnen				Voetbal/volleybal		
	2		Adelbert								Turnen				Voetbal/volleybal		
Zaterdag	1			BCW Badminton				Hockey competitie (7 weken) / of Badminton comp. (13.00-15.00)									
	2			BCW Badminton				Hockey competitie (7 weken) / of Badminton comp. (13.00-15.00)									
Zondag	1			Handbal competitie (7x?)					Honkbal (7 weken)								
	2			Handbal competitie (7x?)					Honkbal (7 weken)								

Planning conform huidige bezetting Schulpwei

Wo. Haldeel 1: Tafeltennis van 19.00-22.30 naar gymzaal Burmanlaan? Of naar Hal 2? Ze gebruiken nu 1/6 hal in Schulpwei, maar hebben 12 tennistafels voorhanden.

Wo. Haldeel 2: Ouderengym kan desgewenst naar gymzaal Burmanlaan

Wo. Combigebruik door Badminton en Volleybal afhankelijk van indeling hal. Bij twee haldelen zijn 3 of 6 badmintonbanen en 1 of 2 volleybal (vouwwand op de zijkant).

Do. en Vrij.: Heeft Turnvereniging 1/1 sporthal nodig? Indien gymzaal Burmanlaan voor turnclub volstaat, dan kan Hockey in de sporthal trainen

Vrij. 1x in de 2/3 weken wedstrijden volleybal?

Indicatieve bezetting tennishallen																							uren
	Baan	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	tennis					
Maandag	1																	11					
	2																	8					
Dinsdag	1																	9					
	2																	8					
Woensdag	1																	11					
	2																	12					
Donderdag	1																	11					
	2																	11					
Vrijdag	1																	9					
	2																	11					
Zaterdag	1																						
	2																						
Zondag	1																						
	2																						
Planning conform huidige bezetting Kieviten																							

Indicatieve bezetting gymzaal Burmanlaan																																					
Afmeting: 14x24																																					
Zaaldeel		8		9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23																			
Maandag	1			Nutsschool of Jozefschool *									Snel en Lenig																								
Dinsdag	1			Nutsschool of Jozefschool *								Snel en Lenig																									
Woensdag	1					Gym							Snel en Lenig		Tafeltennis																						
Donderdag	1			Nutsschool									Legacy Elite																								
Vrijdag	1			Jozefschool																																	
Zaterdag	1			Snel en Lenig																																	
Zondag	1																																				
	*	Nutsschool nu in De Kieviten op dinsdagen en donderdagen Jozefschool nu in Jan Baptist op dinsdagen en vrijdagen Dinsdag dus knelpunt. Is maandag of woensdag optie? Gym kan op woensdag naar De Kieviten.																																			
	*	Optie: turnvereniging van Schulpwei op donderdag en vrijdag eventueel naar gymzaal Burmanlaan ipv hal 1 De Kieviten Legacy Elite op donderdag is nieuwe aanvraag, voorkeur is echter op maandag Snel en lenig op woensdag nu in Den Deijlschool van 18.00 tot 20.00 uur, wordt uurtje vroeger vanwege tafeltennis																																			
	Totaal uren onderwijs:	25 seizoen 40 weken :		1000		uur																															
	Totaal uren vereniging	20 seizoen 40 weken :		780		uur																															
				1780																																	

Notitie

Project
Plaats/datum
Behandeld door
E-mail
Doorkiesnummer

Aanbestedings- en contractvormen

10608 - Sporthal Wassenaar
Houten, 6 december 2018
de heer ir. W.B. Fukken
wb.fukken@bbn.nl
088 - 226 24 80



Algemeen

Inleiding

In deze notitie wordt ingegaan op de diverse manieren van contractvorming die in het aanbestedingstraject gehanteerd kunnen worden. Daarbij worden de volgende contractvormen naast elkaar gezet:

- Design & Build, eventueel uitgebreid met Maintain, Operate & Finance;
- Engineer & Construct;
- Bouwteam-overeenkomst;
- Overeenkomst tot opdracht (traditioneel).

Wij zullen ingaan op de factoren die de keuze van de meest geschikte contractvorm bepalen, te weten:

- de wens om als opdrachtgever invloed te houden tijdens het ontwerp, de realisatie en het gebruik;
- de beschikbare (doorloop)tijd;
- de wens omtrent het tijdstip van zekerheid betreffende het benodigde investeringsbudget en kosten van onderhoud en/of energie en/of exploitatiekosten;
- de wensen ten aanzien van duurzaamheid en efficiënt gebruik;
- de bruikbaarheid van reeds opgestelde ontwerpdocumenten;
- de mogelijkheid om privatisering van de exploitatie te integreren in het contract.

De notitie sluiten wij af met een helder advies voor de te hanteren contractvorm en aanbestedingsmethodiek voor de nieuw te realiseren sporthal in Wassenaar en de nieuw te realiseren gymzaal op de Burmanlaan te Wassenaar.

Aanbestedingsmethoden versus contractvormen

In spreektaal is er vaak een spraakverwarring tussen aanbestedingsprocedures en contractvormen. Er wordt gesproken van een Design & Build-aanbesteding of een traditionele aanbesteding. In feite hebben we het hier over een aanbesteding waarbij een Design & Build-contract wordt afgesloten of een traditionele aannemingsovereenkomst wordt afgesloten. De aanbesteding kan daarbij meervoudig onderhands, openbaar of niet-openbaar zijn. In het kort zou je het als volgt kunnen aangeven.

De aanbestedingsmethode is de methode van selectie en gunning van een opdracht.

De aanbestedingswetgeving stelt eisen ten aanzien van discriminatie, transparantie, proportionaliteit en het splitsen en/of samenvoegen van opdrachten.

De contractvorm is het onderdeel van de opdracht waarin de onderlinge verantwoordelijkheden en de manier waarop de opdrachtgever en opdrachtnemer met elkaar om dienen te gaan worden beschreven. Er zijn door de branche Uniforme Algemene Voorwaarden opgesteld voor het omschrijven van de algemene omgangsvormen bij de diverse contractvormen.

Leeswijzer

Deze notitie begint met een samenvatting in hoofdstuk 2, waarna in hoofdstuk 3 de specifieke gegevens van het project worden benoemd. Daarna wordt achtereenvolgens in hoofdstuk 4 en 5 ingegaan op de mogelijke contractvormen en de mogelijke aanbestedingsprocedures.

Samenvatting

Project

Deze notitie geeft een advies over de beste aanbestedingsvorm en contractvorm voor de te realiseren sporthal op het terrein van De Kieviten te Wassenaar, alsmede de te realiseren Gymzaal aan de Burmanlaan te Wassenaar.

Sporthal Wassenaar

Het betreft een sporthal, gecombineerd met een tennishal, een fitness en een clubhuis voor een hockey-, tennis- en golfvereniging. Op dit moment is het ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) voor deze sporthal bijna gereed voor gebruik bij een traditioneel ontwerpproces. Het functioneel en technisch PvE dienen nog te worden opgesteld. Er zijn geen contracten met een architect of adviseurs met betrekking tot dit project. De planning is gericht op ingebruikname van de sporthal in september 2019. De gemeente Wassenaar heeft de wens om in de aanbesteding aandacht te hebben voor duurzaamheid. De gemeente zal zelf de sporthal financieren en in eigendom houden. Het beheer wordt uitgevoerd door stichting De Kieviten (of BV De Kieviten).

Aanbestedingsmethode

Gezien de omvang van het project en de aard van de opdrachtgever (decentrale overheid), zijn we verplicht aan te besteden met behulp van een Europese aanbestedingsprocedure.

Aangezien er veel partijen zijn die in een Design & Build-proces een sporthal kunnen realiseren, is het wenselijk om een niet-openbare procedure toe te passen waarbij we kunnen selecteren op basis van competenties. Wij vragen bovendien partijen een ontwerp te maken dat zo gespecificeerd is dat wij inzicht hebben in uiterlijk, functionaliteit, materialisering en installatieconcept. Het zou niet proportioneel zijn om veel partijen een dergelijke inspanning te laten doen. Daarom is een openbare procedure niet geschikt. De niet-openbare procedure duurt weliswaar langer dan de openbare procedure, maar in de selectiefase hoeft de vraagspecificatie nog niet gereed te zijn en deze fase kan dus parallel aan het ontwerptraject worden ingezet.

Contractvorm

Een Design & Build-proces, uitgebreid met Maintain (en eventueel Operate), is een geschikt proces voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe sporthal in Wassenaar.

De redenen hiervoor zijn als volgt.

- Een sporthal is een functioneel gebouw waarvan de vorm, afmetingen en techniek voor een groot deel worden bepaald door eisen vanuit het gebruik (NOC NSF-eisen per sport). Deze eisen zijn op voorhand goed te omschrijven en als eis mee te geven bij een Design & Build-proces. Geld dat wordt bespaard door efficiënt ontwerpen kan worden geïnvesteerd in de kwaliteit, duurzaamheid en uitstraling.
- Er zijn in Nederland diverse gespecialiseerde marktpartijen actief die zich hebben toegelegd op het effectief ontwikkelen en realiseren van sportaccommodaties in een Design & Build-vorm. Wat betreft de kosten voor het ontwikkelingstraject en op het gebied van planning worden vaak aanzienlijke voordelen behaald.
- Het is al in een vroeg stadium duidelijk wat de sporthal gaat kosten (investering en eventueel jaarlasten onderhoud en energie) en de contractvorming kan snel plaatsvinden.
- Door het toevoegen van onderhoud (mjop, met demarcatielijst te scheiden van gebruikers onderhoud) en levering van energie wordt integraal nagedacht over duurzaamheid.
- Uitbreiding van het Design & Build-contract met onderhoud en levering van energie (en eventueel exploitatie) is goed te integreren, aangezien de Uniforme Algemene Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen (UAV-gc) is opgesteld voor het gebruik met geïntegreerde contracten.
- Door het vaststellen van budgetten en het beoordelen op aspecten als kwaliteit, duurzaamheid en innovatie kan het beste uit de markt worden gehaald. Leveranciers weten daarbij het beste welke producten op dat moment het beste rendement opleveren op de lange termijn.

De risico's zitten met name in de invloeden van buitenaf. Wij gaan ervan uit dat de gebruikers gekend zijn in het opstellen van het PvE en er dus weinig externe invloeden te verwachten zijn. Indien het project niet op voorhand goed te definiëren zou zijn of als er moeilijkheden worden verwacht met procedures, is het mogelijk verstandiger te kiezen voor een traditioneel proces.

Gymzaal Burmanlaan Wassenaar

Aanbestedingsmethode

Gezien de omvang van het project is een Aanbesteding op basis van Definitief Ontwerp een geschikt proces voor de ontwikkeling en realisatie van Gymzaal Burmanlaan Wassenaar.

De contracten blijven hiermee simpel en veel marktpartijen kunnen deelnemen aan de aanbesteding.

Op deze wijze kan de kennis van de aannemer worden ingebracht voor de realisatie en de werkvoorbereiding worden voorgetrokken, zodat de bouwvoorbereidingsfase niet te lang hoeft te duren.

Contractvorm

De adviseurs van het projectteam kunnen meervoudig onderhands worden aanbesteed.

De aannemer kan ook meervoudig onderhands worden aanbesteed op basis van UAV, met een DNR opdracht als adviseur in de besteksfase.

Beschrijving project en opdrachtgever

In het navolgende gaan wij dieper in op de achtergronden van het project en de opdrachtgever.

Hieruit destilleren wij de uitgangspunten voor de aanbesteding op de volgende punten:

- invloed te houden tijdens het ontwerp, de realisatie en het gebruik: hoe meer invloed de opdrachtgever wil hebben tijdens het proces, hoe verder in het proces de aanbesteding dient te geschieden;
- de beschikbare (doorloop)tijd: bij een procedure die verder in het ontwerptraject ligt, dient eerst een Ontwerpteam (architect, constructeur, installatie adviseur) te worden samengesteld. Dit kost extra tijd ten opzichte van een Design & Build- aanbesteding. Ook zijn de deadlines harder (ook voor de interne organisatie) als er reeds een aannemer aan tafel zit. Dit vertaalt zich in een snellere doorlooptijd;
- de wens omtrent het tijdstip van zekerheid betreffende het benodigde investeringsbudget en kosten van onderhoud en/of energie en/of exploitatie: naar mate de aanbesteding verder in het project wordt gelegd, is er pas later duidelijkheid over de benodigde budgetten;
- wensen ten aanzien van duurzaamheid en efficiënt gebruik. Later in het proces is het lastiger om de marktkennis op dit gebied te implementeren in het project. Integraal ontwerpen dient door de adviseurs te worden ingezet;
- de bruikbaarheid van reeds gerealiseerde stukken. Als het ontwerpproces reeds is gevorderd, vallen bepaalde contractvormen automatisch af.

Project

Sporthal en clubgebouw

De nieuw te realiseren sporthal in Wassenaar is reeds gedefinieerd tot op het niveau van een ruimtelijk PvE. De te realiseren functies zijn daarmee vastgelegd, maar de te realiseren functionaliteit is nog niet specifiek gemaakt. Ook moeten de technische eisen nog worden gespecificeerd.

De gebruikers zijn door middel van een sporthalcommissie en een bestuurder van De Kieviten betrokken in het tot stand komen van het ruimtelijk PvE.

Aandachtspunten

In het proces dienen voor de aanbesteding afspraken met de verenigingen, stichting (BV) De Kieviten en de fitness te worden vastgelegd in intentieverklaringen. Voor de verenigingen en de fitness kunnen hierbij direct een huurniveau en een huurperiode worden vastgelegd. De verenigingen zullen kostprijsdekkende huur betalen en de fitness een marktconforme huur. Voor de verenigingen moet ook de subsidiëring worden besproken, aangezien zij anders niet in staat zullen zijn om de kostprijsdekkende huur te betalen.

Stichting De Kievitten dient de juiste rechtsvorm te krijgen in verband met de wijziging van het sportbesluit. Met deze nieuwe rechtspersoon moeten afspraken worden vastgelegd voor beheer en exploitatie van de sporthal. De demarcatie tussen de gemeente, De Kieviten en de marktpartij moet worden vastgesteld voor het uitsturen van de uitvraag naar de markt.

Eventuele (maatschappelijke) randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit de gemeente aan de exploitatie van de sporthal moeten worden bepaald.

Uitgangspunten aanbesteding

A. Ontwerp

Er is een ruimtelijk PvE. Het functionele en technische PvE dient nog te worden opgesteld. In het raadsvoorstel (variant C) is een vorm aangegeven. In het PvE dienen eisen/uitgangspunten ten aanzien van vorm en materialisering te worden vastgelegd.

B. Ontwerpteam

Er is nog geen Ontwerpteam gecontracteerd.

C. Planning

De planning is gericht op ingebruikname van de sporthal in september 2020. Een snelle planning is wenselijk, maar een goede aanbesteding en een goede sporthal is het belangrijkste.

D. Invloed tijdens het ontwerpproces

De sporthalcommissie wordt betrokken bij het opstellen van het PvE. Er wordt voor de aanbesteding een duidelijke richting aangegeven en de verdere uitwerking geschiedt door het ontwerpteam. Er is wel invloed op toetsings- en acceptatiemomenten.

E. Duurzaamheid

In het inkoopbeleid van de gemeente Wassenaar staat duidelijk aangegeven dat duurzaamheid gestimuleerd dient te worden en dat de Total Cost of Ownership-benadering nagestreefd dient te worden.

F. Financiering en eigendom

De gemeente is voornemens zelf de sporthal te financieren en in eigendom te houden. De exploitatie geschiedt door stichting (BV) De Kieviten.

Gymzaal Burmanlaan

De nieuw te realiseren Gymzaal op de Burmanlaan in Wassenaar is reeds gedefinieerd tot op het niveau van een ruimtelijk PvE. De te realiseren functies zijn daarmee vastgelegd, maar de te realiseren functionaliteit is nog niet specifiek gemaakt. Ook moeten de technische eisen nog worden gespecificeerd.

De gebruikers zijn door middel van een bijeenkomst met de scholen betrokken in het tot stand komen van het ruimtelijk PvE. Ook is gesproken met eventuele verenigingen die gebruik zouden kunnen/willen maken van de nieuwe gymzaal.

Aandachtspunten

In het proces dienen voor de aanbesteding afspraken met de scholen en verenigingen te worden gemaakt met betrekking tot gebruik en beheer. SKOW heeft in een gesprek aangegeven bereid te zijn het beheer van de gymzaal op zich te nemen. Voor de verenigingen en eventuele andere gebruikers kan hierbij direct een huurniveau en een huurperiode worden vastgelegd. De verenigingen zullen kostprijsdekkende huur betalen. Voor de verenigingen moet ook de subsidiëring worden besproken, aangezien zij anders niet in staat zullen zijn om de kostprijsdekkende huur te betalen.

De wijze van beheer van de gymzaal en de demarcatie tussen de gemeente, de gebruikers en de marktpartij moet worden vastgesteld voor het uitsturen van de uitvraag naar de markt.

Eventuele (maatschappelijke) randvoorwaarden en uitgangspunten vanuit de gemeente aan de exploitatie van de gymzaal moeten worden bepaald.

Uitgangspunten aanbesteding

A. Ontwerp

Er is een ruimtelijk PvE. Het functionele en technische PvE dient nog te worden opgesteld. De gymzaal dient sober en doelmatig te zijn. In het PvE dienen eisen/uitgangspunten ten aanzien van vorm en materialisering te worden vastgelegd.

B. Ontwerpteam

Er is nog geen Ontwerpteam gecontracteerd.

C. Planning

De planning is gericht op een zo snel mogelijke opening van de gymzaal. Een snelle planning is wenselijk, maar een goede aanbesteding en een goede sporthal is het belangrijkste.

D. Invloed tijdens het ontwerpproces

De gebruikers worden betrokken bij het opstellen van het PvE/ ontwerp.

E. Duurzaamheid

In het inkoopbeleid van de gemeente Wassenaar staat duidelijk aangegeven dat duurzaamheid gestimuleerd dient te worden en dat de Total Cost of Ownership-benadering nagestreefd dient te worden.

F. Financiering en eigendom

De gemeente is voornemens zelf de gymzaal te financieren en in eigendom te houden. De exploitatie geschiedt door de school.

Gemeente

Inkoopbeleid

In het inkoopbeleid van de gemeente Wassenaar zijn de navolgende uitgangspunten opgenomen.

Bij Inkopen neemt de Gemeente milieuaspecten in acht

De gemeente heeft als doel om in 2040 CO2 neutraal te zijn. Om dit doel te bereiken heeft zij in het inkoopbeleid beschreven dat de 'duurzaamheidscriteria' welke worden gepubliceerd via Pianoo worden bij inkooptrajecten dienen te worden toegepast. Maximale duurzaamheidsambities worden nagestreefd door hogere duurzaamheidseisen te stellen of duurzaamheid aanvullend in de gunningscriteria op te nemen. Bij gunning kijkt de gemeente Wassenaar naar de totale kosten over de gebruiksduur (Total Cost of Ownership).

Inkoop vindt op maatschappelijk verantwoorde wijze plaats (social return)

De gemeente ondersteunt werkzoekenden bij het vinden van betaald werk en heeft oog voor de sociaal zwakkeren in de samenleving. Zij stimuleert daarom de inschakeling van werkzoekenden in het arbeidsproces en waar mogelijk en doelmatig, de participatie van arbeidsgehandicapten.

De gemeente onderzoekt bij de inkoop van Werken, Leveringen en/of Diensten voorwaarden of eisen gesteld kunnen worden aan de Ondernemer/Contractant met betrekking tot het bieden van werkgelegenheid aan de genoemde doelgroepen.

Daarnaast worden Werken, Leveringen en/of Diensten geweerd die onder niet-aanvaardbare omstandigheden (zoals kinderarbeid, dwangarbeid, discriminatie van werknemers, niet-betaling van leefbaar loon) tot stand zijn gekomen. De gemeente streeft naar het worden van een fairtrade gemeente.

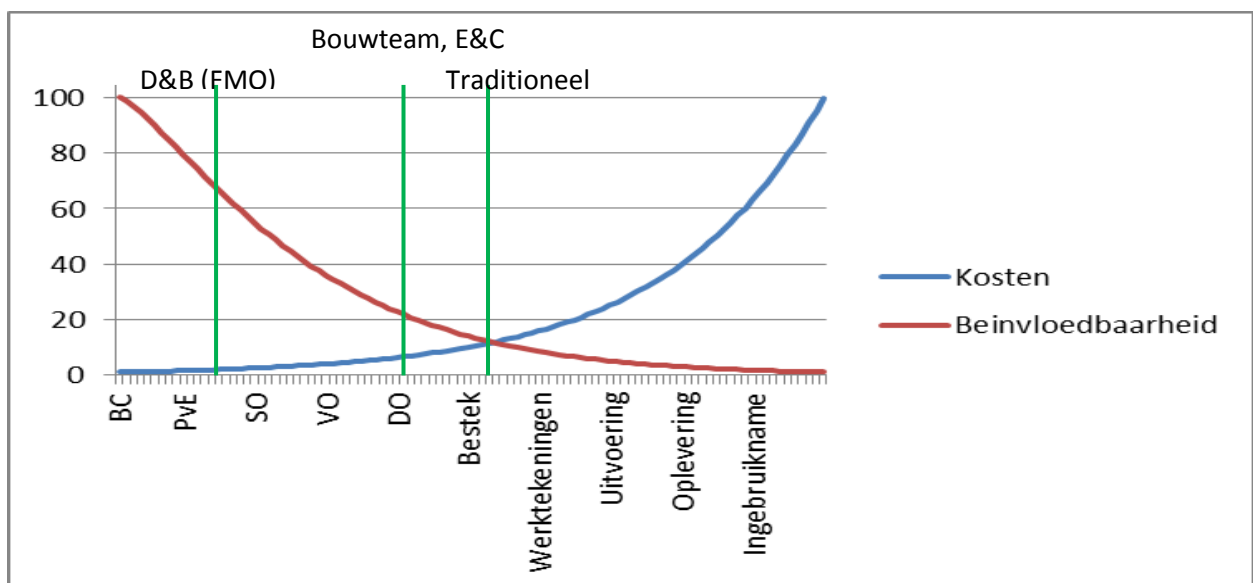
Contractvormen

Inleiding

In dit hoofdstuk worden verschillende contractvormen beschreven, waarbij steeds de voor- en nadelen worden benoemd. Onafhankelijk van de contractvorm doorloopt de ontwikkeling van een project een vergelijkbaar proces. Het proces verloopt van grof naar fijn, van analyse naar definitie naar detailuitwerking. De verschillen tussen de contractvormen komen voort uit het moment en de wijze van overdracht van verantwoordelijkheden tussen de opdrachtgever en de uitvoerende partij.

Grof gesteld worden verantwoordelijkheden bij Design & Build (Finance, Maintain, Operate) overgedragen aan de hand van een PvE.

Bij Engineer & Construct vindt de overdracht plaats aan de hand van het Definitief Ontwerp (DO) en bij Bouwteam en traditioneel aan de hand van het bestek, waarbij de aanbesteding bij Bouwteam al plaatsvindt aan de hand van het DO. Uiteraard zijn de meeste tussenvormen ook in een juridisch jasje te gieten, maar dit zijn de meest gebruikte varianten.



De verschillen in het moment van overdracht zijn niet de enige verschillen tussen de contractvormen. Er zijn ook verschillen in verantwoordelijkheden. In de onderstaande tabel zijn de werkzaamheden en verantwoordelijkheden van de verschillende processen weergegeven.

	Traditioneel samenwerkingsconcept			(meerjaren) Onderhouds- concept	Geïntegreerd samenwerkingsconcept	
	Regie	UAV/RAW	Bouwteam	Raamcontract	C & B	D & B
Bouwfasen						
Initiatief	Verantwoordelijkheid opdrachtgever					
Onderzoek						
Definitie						
Programma van Eisen						
Voorlopig Ontwerp						
Definitief Ontwerp						
Uitvoeringsontwerp						
Werkvoorbereiding						
Uitvoering				Verantwoordelijkheid aannemer		
Onderhoud						
Kaders				Toepassingsgebied UAVgc		
Aanbesteding	Aanbestedingsprocedure volgens vigerend aanbestedingsreglement					
Uitvoering	UAV	UAV	UAV	UAVgc	UAVgc	UAVgc

Design & Build

Opzet

Bij deze ontwikkelingsvariant wordt met een marktpartij een contract gesloten waarop de UAV-gc van toepassing worden verklaard, en waarbij de opdrachtgever aan één partij een 'geïntegreerde' opdracht geeft voor zowel het ontwerp als de realisatie. Het proces vereist een gedegen voorbereiding en is voor de gemeente intensief aan de 'voorkant' van het proces. Daarna is dit proces beduidend minder intensief voor de gemeente.

Op hoofdlijnen worden de volgende stappen doorlopen:



- vaststelling PvE (Design & Build-specifiek) en budget
- aanbesteding Design & Build-marktpartij
- uitwerken van geselecteerd Schetsontwerp (SO) naar uitvoeringstekeningen
- realisatie
- oplevering.

Ook bij dit proces begint het met de afronding van de definitiefase waarin de gemeente het PvE heeft vastgesteld en een betrouwbare budgetraming heeft behorende bij dit PvE. Het PvE vormt de basis voor de aanbesteding en daarmee de prijsvorming en contractering. Het PvE beschrijft het product wat de marktpartij dient te ontwerpen en te leveren op basis van prestatie-eisen, normen en richtlijnen. Het vormt daarmee een bijzonder belangrijk document dat zeer zorgvuldig opgesteld dient te worden. Bij een Design & Build-proces behoeven de adviseurs niet door de gemeente zelf gecontracteerd te worden. De inschrijvende partij regelt zelf (intern of extern) de inzet van adviseurs op alle noodzakelijke gebieden en worden dus meegenomen bij de inschrijving. De inschrijving van de marktpartijen bestaat niet alleen uit een prijs maar ook uit een SO/Voorlopig Ontwerp (VO), planning en Plan van Aanpak (PvA). Al deze onderdelen kunnen onderdeel zijn van de manier waarop de gemeente de inschrijvingen gaat beoordelen. Voor de aanbesteding dienen een aanbestedingsleidraad met gunningcriteria, Algemene Voorwaarden (meestal op basis van de UAV-gc) en een model overeenkomst opgesteld te worden. In de model overeenkomst zijn bijvoorbeeld de toetsmomenten en ontbindingsclausules opgenomen. Hiermee is de vraagspecificatie compleet. De transparantie in het kader van de aanbesteding is daarmee gegarandeerd en de controleerbaarheid van het proces in de volgende fasen goed geregeld. Gezien de omvang van dit

project, is een Europese aanbesteding voor werken noodzakelijk. De Design & Build-aanbesteding kent een totale doorlooptijd van circa 4 maanden.

Na ondertekening van de overeenkomst is de marktpartij verantwoordelijk voor het verdere proces van ontwikkeling en vervolgens realisatie. Dit betekent dat zij dus de aansturing van alle betrokkenen voor hun rekening nemen. De gemeente heeft een toetsende taak en controleert regelmatig of aan de gestelde uitgangspunten recht wordt gedaan. In de overeenkomst is geregeld dat het uitgewerkte ontwerp per fase ter controle en goedkeuring moet worden aangeboden.

De marktpartij heeft in principe tegelijk met het ontwikkelingstraject opdracht gekregen voor de realisatie, zij het met voorbehoud dat de gemeente dit stapsgewijs opdraagt. Hierdoor kan snel en efficiënt van ontwerptraject verder worden gegaan naar realisatie.

Na de finale controle en oplevering door middel van een Proces-verbaal van Oplevering wordt het gebouw overgedragen aan de gemeente en kan het in gebruik worden genomen.

De doorlooptijd voor het proces, inclusief realisatie, wordt geschat op 21 maanden vanaf de startbijeenkomst van de Projectgroep.

Voor- en nadelen

Voordelen

Het voordeel van deze ontwikkelingsvariant is dat de opdrachtgever weinig tot geen sturing behoeft te geven aan het ontwerpproces en de realisatie. Na sluiting van het contract zijn de prijs, kwaliteit en verschijningsvorm vastgelegd en zijn de verdere uitwerking en realisatie de verantwoordelijkheid van de marktpartij.

De opdrachtgever heeft een relatief korte projectdoorlooptijd, aangezien er slechts één Europese aanbesteding noodzakelijk is en overige fasen ook sneller verlopen. Relatief snel in het proces kan worden gecommuniceerd dat er een nieuwe sporthal komt. Het is relatief eenvoudig om aan dit contract (UAV-gc) onderhoud en de levering van energie en water toe te voegen en daarmee duurzaamheid te bevorderen (TCO).

Nadelen

Bij een Design & Build-constructie dient vóórdat het contract wordt gesloten, precies te worden vastgesteld wat de marktpartij moet leveren. De invloed op het ontwerp na gunning is daarmee kleiner. Wel zijn er toetsings- en acceptatiemomenten waarop het ontwerp wordt vergeleken met de vraagspecificatie.

Engineer & Construct

Opzet

Bij een Engineer & Construct-proces is de gemeente als opdrachtgever tot en met het DO de spil in de projectorganisatie. Als opdrachtgever is ze verantwoordelijk voor sturing en bewaking van het proces op alle aspecten. Gedurende het hele traject tot en met DO heeft de gemeente volop controle en invloed op de werkzaamheden.

Na het realiseren van het DO wordt met een marktpartij een contract gesloten waarop de UAV-gc van toepassing worden verklaard, en waarbij de opdrachtgever aan één partij een 'geïntegreerde' opdracht geeft voor zowel het ontwerp als de realisatie. Het proces vereist een gedegen voorbereiding en is voor de gemeente intensief aan de 'voorkant' van het proces. Daarna is dit proces beduidend minder intensief voor de gemeente.

Het proces vergt een intensieve aansturing en participatie door de gemeente en tevens een gedegen voorbereiding van de contractdocumenten voor DO-niveau. Engineer & Construct noodzaakt ook tot kennis

en capaciteit op dit gebied. De gemeente heeft meer invloed op het ontwerp en de aannemer heeft nog tijd om zijn detailkennis in te brengen in het ontwerp.

Op hoofdlijnen worden de volgende stappen doorlopen:



- vaststelling PvE en budget
- aanbesteding (Europees) architect, constructeur en installatieadviseur
- uitwerken VO
- uitwerken DO
- aanbesteding (Europees) aannemer
- uitwerken bestek
- realisatie
- oplevering.

Het begint met de afronding van de definitiefase waarin de gemeente het PvE heeft vastgesteld en een betrouwbare budgetraming heeft behorende bij dit PvE. Hiermee zijn de belangrijkste projectinhoudelijke eisen en kaders vastgelegd en vormt dit de basis voor de architect en adviseurs om een ontwerp te gaan maken.

Voor aanvang van het ontwerptraject dienen eerst de architect, constructeur en adviseurs geselecteerd te worden. Conform de Europese richtlijn 2004/17/EG dient dit Europees te worden aanbesteed, indien het te verwachten honorarium meer dan € 200.000,-- bedraagt. Bij dit project zou dit bij een volledige opdracht aan de architect waarschijnlijk nog niet aan de orde zijn. De aanbesteding van de architect en adviseurs heeft een doorlooptijd van circa 2 maanden (niet-Europees, wel met voorselectie).

Het ontwerptraject van het Ontwerpteam bestaat uit 2 onderdelen, te weten: VO en DO. Deze onderdelen worden elke keer per fase getoetst en vastgelegd. De gemeente en eventueel ook gebruikers staan dicht bij het ontwerpproces en nemen deel aan de Projectgroep en het Ontwerpteam die op regelmatige basis overleg voeren.

Het VO gaat over de verschijningsvorm en hoofdmaatvoering en indeling van het gebouw.

Het DO legt het gebouw op functioneel en technisch prestatieniveau vast, inclusief materiaalgebruik en principedetaillering. Het DO geeft goede sturing aan het ontwerp, maar geeft de aannemer nog vrijheid om de wijze van uitvoering en detaillering aan te passen. De verantwoordelijkheid voor de correctheid en compleetheid van deze stukken ligt bij de architect en adviseurs en daarmee indirect bij de gemeente die contractpartner van de aannemer wordt. Gedurende het ontwerptraject dient een bouwkostensdeskundige te bewaken dat het vastgestelde budget niet wordt overschreden. Dit gebeurt door middel van begrotingen van de ontwerpstukken die gedurende het proces steeds nauwkeuriger worden. Het totale ontwerptraject heeft een doorlooptijd van naar schatting 6 maanden.

Gezien het drempelbedrag van € 5.548.000,-- zal een Europese aanbesteding voor werken noodzakelijk zijn. Dit kent een doorlooptijd van circa 4 maanden.

Het DO en het PVE vormen de basis voor de aanbesteding en daarmee de prijsvorming en contractering. Het PvE beschrijft het product dat de marktpartij dient te ontwerpen en te leveren op basis van prestatie-eisen, normen en richtlijnen. Het DO geeft richting aan de uitwerking van het PvE. Eventuele optimalisaties dienen steeds te voldoen aan het PvE. Het vormt daarmee een bijzonder belangrijk document dat zeer zorgvuldig opgesteld dient te worden.

Bij een Engineer & Construct-proces heeft de gemeente zelf adviseurs. De inschrijvende partij regelt zelf voor de laatste fase (intern of extern) de inzet van adviseurs op alle noodzakelijke gebieden en deze

worden dus meegenomen bij de inschrijving. De inschrijving van de marktpartijen bestaat niet alleen uit een prijs maar ook uit een aangescherpt DO, planning en PvA. Al deze onderdelen kunnen onderdeel zijn van de manier waarop de gemeente de inschrijvingen gaat beoordelen. Voor de aanbesteding dienen een aanbestedingsleidraad met gunningcriteria, Algemene Voorwaarden (meestal op basis van de UAV-gc) en een model overeenkomst te worden opgesteld. In de model overeenkomst zijn bijvoorbeeld de toetsmomenten en ontbindingsclausules opgenomen. Hiermee is de vraagspecificatie compleet.

De transparantie in het kader van de aanbesteding is daarmee gegarandeerd en de controleerbaarheid van het proces in de volgende fasen goed geregeld. Gezien de omvang van dit project is een Europese aanbesteding voor werken noodzakelijk. De Engineer& Construct-aanbesteding kent een totale doorlooptijd van circa 4 maanden.

Na ondertekening van de overeenkomst is de marktpartij verantwoordelijk voor het verdere proces van ontwikkeling en vervolgens realisatie. Dit betekent dat zij dus de aansturing van alle betrokkenen voor haar rekening neemt. De gemeente heeft een toetsende taak en controleert regelmatig of aan de gestelde uitgangspunten recht wordt gedaan. In de overeenkomst is geregeld dat het uitgewerkte ontwerp per fase ter controle en goedkeuring moet worden aangeboden.

De marktpartij heeft in principe tegelijk met het bestektraject opdracht gekregen voor de realisatie, zij het met voorbehoud dat de gemeente dit stapsgewijs opdraagt. Hierdoor kan snel en efficiënt van ontwerptraject verder worden gegaan naar realisatie. In verband met de huidige levertijden in de markt is het een voordeel om de aannemer eerder te contracteren.

Na de finale controle en oplevering, door middel van een Proces-verbaal van Oplevering, wordt het gebouw overgedragen aan de gemeente en kan het in gebruik worden genomen.

De doorlooptijd voor het proces, inclusief realisatie, wordt geschat op 25 maanden vanaf de startbijeenkomst van de Projectgroep.

Voor- en nadelen

Voordelen

Naast de voordelen zoals genoemd bij de traditionele aanpak, geldt hier als voordeel dat de aannemer zijn kennis van de realisatie inbrengt in de bestekfase. Er zijn twee teams met experts die elkaar controleren en scherp houden. Dit is een groot voordeel bij projecten waarbij wordt gerestaureerd en gerenoveerd. De prijs van de aannemer staat direct na gunning vast en de overige uitwerking is onder verantwoordelijkheid van de aannemer. Het is relatief eenvoudig om aan dit contract (UAV-gc) onderhoud en de levering van energie en water toe te voegen en daarmee duurzaamheid te bevorderen (TCO). In verband met de huidige levertijden in de markt is het een voordeel om de aannemer reeds in een vroege fase te contracteren.

Nadelen

De kennis van de aannemer wordt pas laat in het proces toegevoegd, waardoor veel mogelijkheden van integraal ontwerp en innovatieve toepassingen stranden op de voorwaarden die vanuit het bestaande DO worden gedicteerd. Anderzijds leiden integrale wijzigingen tot tijdverlies doordat in het ontwerp een stap terug moet worden gemaakt. Discussies tussen deskundigen van beide teams kunnen leiden tot vertraging in het proces.

Aanbesteding op basis van DO, met DNR ontwerpopdracht voor bestekfase

Opzet

Aangezien het traditionele bouwteam juridisch niet te realiseren is met de basis vormen UAV en UAV-GC gaan we nu uit van een aanbesteding op basis van DO en werkbeschrijving, waarbij de aannemer als adviseur toegevoegd wordt aan het projectteam in de besteksfase.

Deze aanpak lijkt daarmee op de traditionele aanpak, met het verschil dat de aannemer wordt toegevoegd aan het Ontwerpteam (gevormd door architect en ontwerpende adviseurs) in de besteksfase. De voor- en nadelen die bij de traditionele aanpak zijn genoemd, zijn ook hier van toepassing, nog aangevuld met de hieronder beschreven voor- en nadelen.

De doorlooptijd voor het proces, inclusief realisatie, wordt geschat op 26 maanden vanaf de start bijeenkomst van de Projectgroep (uitgangspunt Europese aanbestedingen voor projectteam en realisatie).

Voor- en nadelen

Voordelen

Naast de voordelen zoals genoemd bij de traditionele aanpak, geldt hier als voordeel dat de aannemer zijn kennis van de realisatie inbrengt in de besteksfase. Dit is een groot voordeel bij projecten waarbij wordt gerestaureerd en gerenoveerd. In verband met de huidige levertijden in de markt is het een voordeel om de aannemer reeds in een vroege fase te contracteren.

Nadelen

De DNR verantwoordelijkheid en de UAV verantwoordelijkheid zijn niet één op één gekoppeld, zoals dat in een UAV-GC contract het geval is. Het is van belang de verantwoordelijkheden duidelijk vast te leggen. Contractvorming vindt plaats na de realisatie van het bestek en de herberekening door de aannemer.

Traditioneel

Opzet

Bij een traditioneel proces is de gemeente als opdrachtgever de spil in de projectorganisatie.

Als opdrachtgever is ze verantwoordelijk voor de sturing en bewaking van het proces op alle aspecten.

Gedurende het hele traject heeft de gemeente volop controle en invloed op de werkzaamheden.

Een traditioneel proces vergt intensieve aansturing en participatie door de gemeente en daarmee noodzaakt dit ook tot kennis en capaciteit op dit gebied.

Op hoofdlijnen worden de volgende stappen doorlopen:



- vaststelling PvE en budget
- aanbesteding (Europees) architect, constructeur en installatieadviseur
- uitwerken VO
- uitwerken DO
- uitwerken bestek
- aanbesteding (Europees) aannemer
- realisatie
- oplevering.

Het begint met de afronding van de definitiefase waarin de gemeente het PvE heeft vastgesteld en een betrouwbare budgetraming heeft behorende bij dit PvE. Hiermee zijn de belangrijkste projectinhoudelijke eisen en kaders vastgelegd en vormt dit de basis voor de architect en adviseurs om een ontwerp te gaan maken.

Voor aanvang van het ontwerptraject dienen eerst de architect, constructeur en adviseurs geselecteerd te worden. Conform de Europese richtlijn 2004/17/EG dient dit Europees te worden aanbesteed indien het te verwachten honorarium meer dan € 221.000,-- bedraagt. Bij dit project zou dit bij een volledige opdracht aan de architect aan de orde zijn. De aanbestedingen van de architect en de adviseurs hebben een doorlooptijd van circa 3 maanden (Europees).

Het ontwerptraject bestaat uit 3 delen: VO, DO en bestek. Deze onderdelen worden elke keer per fase getoetst en vastgelegd. De gemeente en eventueel ook gebruikers staan dicht bij het ontwerpproces en nemen deel aan de Projectgroep en het Ontwerpteam die op regelmatige basis overleg voeren. Het VO gaat over de verschijningsvorm en hoofdmaatvoering en indeling van het gebouw.

Het DO legt het gebouw op functioneel en technisch prestatieniveau vast, inclusief materiaalgebruik en principedetailing. Het bestek legt het gebouw tot op detailniveau vast, inclusief materiaalgebruik en alle afwerkingen en vaste inrichting. Het bestek is zo gedetailleerd dat een aannemer op basis van deze stukken een nauwkeurige begroting kan maken van de bouwkosten. De verantwoordelijkheid voor de correctheid en compleetheid van deze stukken ligt bij de architect en adviseurs en daarmee indirect bij de gemeente die contractpartner van de aannemer wordt. Gedurende het ontwerptraject dient een bouwkostendeskundige te bewaken dat het vastgestelde budget niet wordt overschreden. Dit gebeurt door middel van begrotingen van de ontwerpstukken die gedurende het proces steeds nauwkeuriger worden. Het totale ontwerptraject heeft een doorlooptijd van naar schatting 8 maanden.

Gezien het drempelbedrag van € 5.548.000,-- is een Europese aanbesteding voor werken noodzakelijk. Dit kent een doorlooptijd van circa 4 maanden.

Na ondertekening van de realisatieovereenkomst, veelal op basis van UAV, vangt de aannemer na zijn voorbereidingsperiode aan met de realisatie. Hierbij dient vanuit de gemeente te worden bewaakt (directievoering en toezicht) dat hetgeen contractueel is overeengekomen ook wordt gerealiseerd.

Na de finale controle en oplevering, door middel van een Proces-verbaal van Oplevering, wordt het gebouw overgedragen aan de gemeente en kan het in gebruik worden genomen.

De doorlooptijd voor het proces, inclusief realisatie, wordt geschat op 26 maanden vanaf de startbijeenkomst van de Projectgroep.

Voor- en nadelen

Voordelen

Invloed: bij een traditionele ontwikkeling heeft de gebruiker ruime mogelijkheid tot inspraak tijdens het ontwerpproces. Ideeënontwikkeling: de gebruiker heeft tijd en ruimte om zijn wensen en ideeën te laten rijpen tijdens het ontwerpproces en kan zich daarbij laten beïnvloeden door de architect, waarmee een levendige en productieve wisselwerking kan ontstaan. Kostenbeheersing: indien de gebruiker gaandeweg het ontwerpproces tot andere wensen en eisen komt, leidt dit niet per se tot 'meerwerk'. Binnen de kaders die het beschikbare budget stellen, zijn allerlei wijzigingen mogelijk.

Nadelen

Planning: Door de invloed van gebruikers tijdens het ontwerp proces wordt vaak vertraging opgelopen. Ook is er sprake van twee aanbestedingen, het ontwerpteam en de uitvoerende partij(en). Indien het project groter is moet voor beide aanbestedingen een Europese aanbesteding gehouden worden. Na de gunning van de realisatie dient de bouwvoorbereiding nog opgestart te worden. Met de huidige levertijden van bouwmaterialen kan dit ook leiden tot behoorlijke vertragingen.

Budget bepaling: Pas laat in het proces wordt het budget vastgelegd. Het is moeilijk om op dat moment nog bij te sturen. In het geval van een mislukte aanbesteding zal er een wezenlijke wijziging moeten worden aangebracht in het project. Bij andere aanbestedingsvormen is het nog mogelijk om een wezenlijke wijziging in het proces aan te brengen.

Toevoegen Maintenance, Operate of Finance

Opzet

Aan UAV-gc-contracten is het eenvoudig om onderhoud, exploitatie en financieringsaspecten toe te voegen, aangezien deze reeds in de contractvorm zijn geïntegreerd. In de uitvraag dienen door deskundigen budgetten te worden bepaald voor deze onderdelen, waarna ze worden toegevoegd aan de uitvraag.

De gemeente dient de kennis voor het bepalen van deze kentallen in huis te hebben, of te halen.

Het toevoegen van onderhoud is gebruikelijk. Dit zorgt ervoor dat de aannemer extra aandacht aan de duurzaamheid van materialen besteedt. Tevens zorgt dit voor een scherpe aanbieding voor het onderhoud.

Indien er voldoende zicht is op bezoekersaantallen, openingstijden en gebruik van de locatie is het een mogelijkheid om energieverbruik toe te voegen. Hiermee wordt een extra motivatie gekoppeld aan duurzaamheidsmaatregelen. De marktpartij doet als het ware een voorinvestering die wordt terugverdiend door een lager energieverbruik. De bedragen voor de gemeente blijven hetzelfde, maar het energieverbruik wordt lager.

Er kan ook gekozen worden voor het toevoegen van de volledige exploitatie. Het beoogde voordeel hiervan is dat de exploitant direct na kan denken over de optimale indeling, waardoor de exploitatiekosten lager uit kunnen vallen. Als daardoor een personeelslid minder hoeft te worden betaald, leidt dit op termijn tot een bezuiniging van tonnen (bijvoorbeeld $1 * € 25.000,-- * 20 \text{ jaar} = € 500.000,--$).

Voor- en nadelen

Voordelen

In een vroegtijdig stadium kan de gemeente reeds de benodigde budgetten vaststellen. Het toevoegen van aspecten als onderhoud of energieverbruik geeft de aannemer een eigenbelang om over duurzaamheid na te denken en hierin te investeren, zeker indien in de EMVI-criteria hierop wordt beoordeeld. Door het toevoegen van een exploitatiedeel zal het ondernemerschap binnen het project toenemen. De aannemer kan een investering gedurende de exploitatie terugverdienen. Na de contractperiode houdt de gemeente een beter gebouw over.

Nadelen

Onderhoud en exploitatie worden vaak voor een langere periode vastgelegd, wat de eventuele toekomstige wijzigingen in het gebouw of gebruik moeilijker kan maken. Financiering is in de meeste gevallen geen alternatief, aangezien de gemeente voordeliger kan lenen dan een marktpartij.

Aanbevelingen

Sporthal Wassenaar

Een Design & Build-proces, uitgebreid met Maintain en de levering van water en energie, is het meest geschikte proces voor de ontwikkeling en realisatie van Sporthal Wassenaar.

De redenen hiervoor zijn als volgt.

- De nieuwe sporthal in Wassenaar dient een hoogwaardige voorziening te worden met een aantrekkelijke uitstraling. Daarbij is het een functioneel gebouw waarvan de vorm, afmetingen en techniek voor een groot deel worden bepaald door eisen vanuit het gebruik. Die zijn op voorhand goed te omschrijven en als eis mee te geven bij een Design & Build-proces.
- De gemeente heeft in haar inkoopbeleid als duurzaamheidsmaatregel beschreven dat zij streeft naar Total Cost of Ownership (TCO). Deze contractvorm past bij de duurzaamheidsambitie om CO₂-neutraal te worden. Dit is goed te integreren in een UAV-gc-contract. Ook helpt een dergelijk contract stichting De Kieviten in het beheer en onderhoud van de sporthal.
- Er zijn in Nederland diverse gespecialiseerde marktpartijen actief die zich hebben toegelegd op het effectief ontwikkelen en realiseren van sportaccommodaties in een Design & Build-vorm. Wat betreft kosten voor het ontwikkelingstraject en op het gebied van planning worden vaak aanzienlijke voordelen behaald.
- Het is al in een vroeg stadium duidelijk wat het complex gaat kosten en de contractvorming kan snel plaatsvinden.
- Veelal werken Design & Build-partijen samen met een externe architect en adviseurs. De gemeente heeft invloed op het ontwerp door middel van de welstandsnota en een eventueel toe te voegen notitie.
- Door het vaststellen van budgetten en het beoordelen op aspecten als kwaliteit, duurzaamheid en innovatie, kan het beste uit de markt worden gehaald. Leveranciers weten daarbij het beste welke producten op dat moment het beste rendement opleveren op de lange termijn.

Het nadeel van een Design & Build-proces is de beperkte invloed op het ontwerp en het feit dat wijzigingen of voortschrijdend inzicht moeilijker en tegen hogere kosten te verwerken zijn. Dit nadeel is echter voor een belangrijk deel te ondervangen door de uitvraag goed te specificeren en de weging van de EMVI-criteria af te stemmen. Verder zijn onzekerheden die we in het proces zouden kunnen tegenkomen (bestemmingsplan, procedures, vertragingen) niet wenselijk. Indien het project niet op voorhand goed te definiëren zou zijn, of als er moeilijkheden worden verwacht met procedures, is het mogelijk verstandiger te kiezen voor een traditioneel proces.

Gymzaal Burmanlaan Wassenaar

Gezien de omvang van het project is een Aanbesteding op basis van Definitief Ontwerp een geschikt proces voor de ontwikkeling en realisatie van Gymzaal Burmanlaan Wassenaar.

De adviseurs van het projectteam kunnen meervoudig onderhands worden aanbesteed.

De aannemer kan ook meervoudig onderhands worden aanbesteed op basis van UAV, met een DNR opdracht als adviseur in de besteksfase.

Op deze wijze kan de kennis van de aannemer worden ingebracht voor de realisatie en de werkvoorbereiding worden voorgetrokken, zodat de bouwvoorbereidingsfase niet te lang hoeft te duren.

Aanbestedingsmethoden

Inleiding

In dit hoofdstuk gaan wij in op de wijze van aanbesteden conform de Europese en Nationale aanbestedingswetgeving en de Algemene Plaatselijke Verordening.

Europese wetgeving

In de Europese aanbestedingsrichtlijnen en het gemeentelijk inkoopbeleid zijn drempelwaarden (drempelbedragen) vastgesteld.

Een overheidsopdracht waarvan de geraamde waarde evenveel of meer bedraagt dan het drempelbedrag moet Europees worden aanbesteed overeenkomstig de Europese aanbestedingsrichtlijnen die in de Nederlandse wetgeving zijn geïmplementeerd in de Aanbestedingswet 2012 (hierna ook wel: 'AW 2012').

Aangezien de gemeente onder de Decentrale overheid valt en het realiseren van een sporthal binnen de categorie Werken valt, is het drempelbedrag voor 2018 vastgesteld op € 5.548.000,--. De scope van dit project is boven dit bedrag en daarmee is het verplicht een Europese aanbesteding te houden. De Europese richtlijn en de AW 2012 stellen daarbij eisen aan de procedure ten aanzien van Gelijkheid, Non-discriminatie, Transparantie en Proportionaliteit.

Plaatselijke afspraken

Gezien het feit dat een Europese aanbesteding verplicht is, liggen veel voorwaarden reeds vast.

Aanvullend aan deze voorwaarden stelt de gemeente in het Inkoopbeleid ambities, onder meer aan:

- Duurzaamheid
- Social Return
- Fairtrade.

Er dient gestreefd te worden naar een aanbestedingsvorm en contractvorm waarbij deze ambities maximaal waargemaakt kunnen worden.

Europees, Nationaal of onderhands

Gezien de aard van het project is er geen keuze mogelijk, maar dient er een Europese aanbesteding te worden georganiseerd, zie ook paragraaf 3.2.

Openbaar of niet-openbaar

Bij een openbare procedure wordt de leidraad gepubliceerd en kan elke gegadigde binnen Europa, die voldoet aan de minimumcriteria, inschrijven op de aanbesteding. Deze minimumcriteria dienen bovendien niet-discriminerend, proportioneel en transparant te zijn. Bovendien mag de aanbestedende dienst in het kader van de proportionaliteit niet te veel inspanning van de gegadigden vragen, omdat er een onbeperkt aantal inschrijvers kunnen zijn.

Bij een niet-openbare procedure wordt voorafgaand aan de fase van inschrijving een selectie gehouden. Hiermee voorkomt de aanbestedende dienst dat teveel bedrijven veel werk verrichten en kan zij tevens de geselecteerde gegadigden vragen een grotere inspanning te doen.

Aangezien er twee keer een procedure en bezwaartermijn doorlopen dient te worden, duurt de niet-openbare procedure langer dan de openbare procedure. De selectiefase behoeft niet veel project-informatie en kan daarmee parallel aan het opstellen van de aanbestedingsstukken voor de gunning verlopen.

Overige varianten

Slechts indien de openbare of de niet-openbare procedure niet toegepast kan worden, kan gekeken worden of andere aanbestedingsprocedures mogen worden toegepast, zoals de concurrentiegerichte

dialogoog of de onderhandelingsprocedure met of zonder aankondiging. Hierin is de Aanbestedingswet gelijk aan de oude regelgeving.

Concurrentiegerichtte dialoog

De aanbestedende dienst die de procedure van de concurrentiegerichtte dialoog toepast, toetst na de aankondiging of gegadigden voldoen aan de uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen en beoordeelt de overgebleven gegadigden aan de hand van gestelde selectiecriteria. De geselecteerde gegadigden worden uitgenodigd tot deelname aan de dialoog. Door middel van deze dialoog wordt bepaald welke middelen geschikt zijn en welke oplossing of oplossingen aan de behoeften kunnen voldoen, waarna de deelnemers een inschrijving in kunnen dienen, welke getoetst worden aan de tijdens de dialoog vastgestelde EMVI-criteria.

De concurrentiegerichtte dialoog mag niet altijd worden toegepast. De Europese aanbestedingsrichtlijn en de Aanbestedingswet bepalen dat de concurrentiegerichtte dialoog pas wordt toegepast indien het project zodanig complex is dat een openbare of een niet-openbare procedure naar alle waarschijnlijkheid niet tot (bruikbare) inschrijvingen zal leiden. Het project 'Sporthal Wassenaar' voldoet niet aan deze criteria.

Onderhandelingsprocedure

De onderhandelingsprocedure met voorafgaande aankondiging mag slechts worden gebruikt indien bij toepassing van de niet-openbare procedure, de openbare procedure, of de procedure van de concurrentiegerichtte dialoog inschrijvingen zijn gedaan die onregelmatig zijn, of indien inschrijvingen zijn gedaan die onaanvaardbaar zijn, mits de oorspronkelijke voorwaarden van de overheidsopdracht niet wezenlijk worden gewijzigd. Aangezien de overheidsopdracht in dit geval wezenlijk is gewijzigd, mag deze procedure niet worden toegepast.

Aanbeveling

Sporthal Wassenaar

Gezien de omvang van het project en de aard van de opdrachtgever, is Gemeente Wassenaar verplicht aan te besteden via een Europese aanbestedingsprocedure. Zowel de procedure van de concurrentiegerichtte dialoog als de onderhandelingsprocedure mogen niet worden toegepast. De keuze die dan resteert, is de keuze tussen de openbare en de niet-openbare Europese aanbestedingsprocedure.

Aangezien er veel partijen zijn die in een Design & Build-proces een sporthal kunnen realiseren en door middel van een samenwerking ook onderhoud en de levering van energie kunnen organiseren, is het wenselijk om een niet-openbare procedure toe te passen. Wij vragen partijen toch een ontwerp te maken dat zo gespecificeerd is dat wij inzicht hebben in uiterlijk, functionaliteit, materialisering en installatieconcept. Het zou niet proportioneel zijn om veel partijen een dergelijke inspanning te laten doen.

Gezien de grote inspanning die partijen moeten verrichten, is het in de huidige markt wenselijk om een rekenvergoeding te geven aan de inschrijvers die een geldige inschrijving indienen.

Gymzaal Burmanlaan

Gezien de omvang van het project, zijn we niet verplicht aan te besteden via een Europese aanbestedingsprocedure. Wij raden dan ook aan om zowel het projectteam, als de realisatie, via de Meervoudig onderhandse aanbesteding te organiseren. Een voordeel hierbij is dat er nog een groter project in de pijplijn zit, wat het voor bedrijven extra aantrekkelijk maakt om in te schrijven.

Wij stellen voor om een longlist van geschikte partijen op te stellen en deze gezamenlijk te beoordelen en terug te brengen tot 3 partijen welke uitgenodigd zullen worden om een inschrijving te doen. In de procedure nemen we op dat, als een partij afvalt, een nieuwe partij mag worden toegevoegd, zodat de gemeente ten alle tijden 3 inschrijvingen kan krijgen om te beoordelen. Aangezien de aanbesteding van de realisatie op basis van UAV geschiedt en de aannemer niet zelf hoeft te ontwerpen zijn meer partijen in de gelegenheid om in te schrijven.

