

Notitie Aanvullend onderzoek rapport Wassenaar

Project 10608 - Sporthal Wassenaar
Plaats/datum Houten, 03 december 2018
Behandeld door de heer ir. W.B. Fukken
E-mail wb.fukken@bbn.nl
Doorkiesnr 088 - 226 24 80

bbn
adviseurs
Sporthal Wassenaar-
NOT-10608-25894-
181115-001

Inleiding

Na korte toelichting aan Gemeente Wassenaar zijn de conclusies van het conceptrapport akkoord.

Gemeente Wassenaar concludeert dat alle varianten qua budget maatschappelijk onaanvaardbaar zijn, mede gezien de beperkte bezetting. In deze aanvullende notitie kijken wij, op verzoek van Gemeente Wassenaar, naar varianten waarbij gekeken wordt naar de realisatie van een sportvoorziening met de benodigde algemene voorzieningen, binnen een maatschappelijk aanvaardbaar budget (tussen 6 en 7 miljoen euro).

Samen wordt besproken welke varianten eventueel wel haalbaar zouden kunnen zijn, zowel op de locatie van De Kieviten, als op andere locaties. Hierbij wordt de locatie van de nieuw te realiseren gymzaal aan de Burmanlaan meegenomen in de overwegingen.

Locatie De Schulpwei wordt niet verder uitgewerkt om een aantal redenen:

- Omdat dit de bestaande sportvoorziening is, dient tijdens de bouw op een andere locatie een tijdelijke sportvoorziening te worden gerealiseerd, tegen aanzienlijke kosten
- De Schulpwei ligt te ver van de scholen af om voor gym dienst te doen. De gymzaal aan de Burmanlaan moet derhalve ook in deze situatie worden gebouwd.
- Er is geen exploitatievoordeel te halen door het samenbrengen van twee locaties
- Locatie de Kieviten zal nog steeds moeten worden opgeknapt
- Locatie de Schulpwei is als enige van de drie locatie ook geschikt voor andere ontwikkelingen

Vervolgens worden vervolgstappen voor de verdere concretisering van deze varianten besproken. Daarbij wordt geconcludeerd dat een sporthal op de locatie De Kieviten alleen een reële variant is als er een akkoord over de wijze van beheer en onderhoud is. Naar aanleiding van het gesprek dat gehouden is tussen de sporthalcommissie (incl. De Kieviten) en Gemeente Wassenaar lijkt het toch mogelijk om te komen tot een realistisch akkoord over beheer en onderhoud tussen De Kieviten en de gemeente. Zolang hierover geen concreet akkoord is met De Kieviten blijft dit een risico.

Indien geen akkoord over beheer en onderhoud met De Kieviten kan worden bereikt, vervalt De Kieviten als optie. In dat geval moet wel reëel gekeken worden naar de huidige staat van de accommodatie De Kieviten en een eventuele toekomstige bijdrage aan de renovatie van dit complex. In de vergelijking tussen de varianten benoemen wij ook een post voor het vervangen van dakbedekking bij het resulterende deel van De Kieviten en wat gevelaanpassingen. Ook maken we apart inzichtelijk welke kosten gemoeid gaan met het aanleggen van een nieuwe tennisevloer en het updaten van de verlichting in de hal.

Mogelijke alternatieve varianten

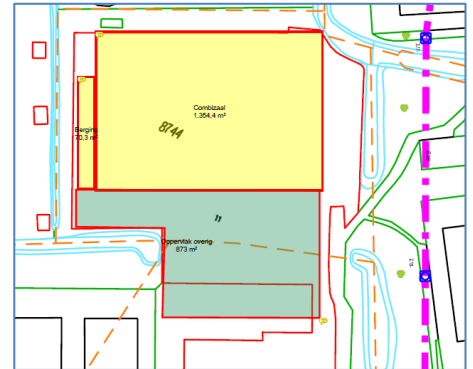
Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) locatie De Kieviten:

Indien de gemeente tot een akkoord komt met De Kieviten over de wijze van beheer van een nieuwbouw sporthal is het nog steeds een mogelijkheid om deze te realiseren op de positie van de bestaande accommodatie van De Kieviten. Dit heeft als voordeel dat met name de kosten van personeel in de exploitatie kunnen worden verminderd.

Variant 4 Met volledige sloop bestaande accommodatie;

Indien de huidige accommodatie van De Kieviten volledig wordt gesloopt kan op deze plaats een nieuwe combihal worden gerealiseerd en blijft behoorlijk wat ruimte over. Eventueel kan de bestaande fitness ook worden terug gebracht, indien de uitbater de maandelijkse kosten tegen marktconforme huur kan betalen.

Bij deze variant dient er ook een gymzaal aan de Burmanlaan gerealiseerd te worden.

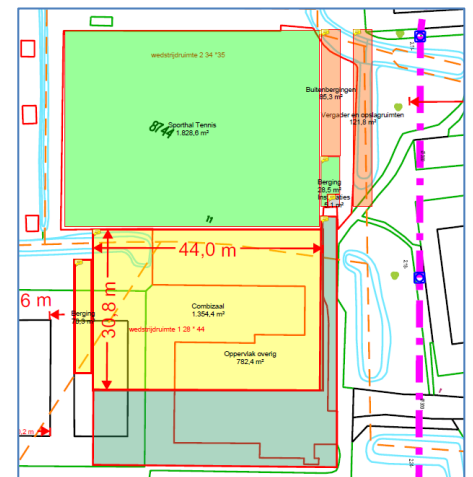


Variant 5 Met behoud bestaande tennishal (excl. fitness);

In deze variant wordt enkel het clubhuis en de fitness van de bestaande accommodatie bij De Kieviten gesloopt. De bestaande tennishal en de buitenbergingen en verenigingsruimten worden behouden. Wel wordt een buiten-tennisbaan opgeofferd ten behoeve van de nieuwbouw van de sporthal en clubhuis.

Bij deze variant dient er ook een gymzaal aan de Burmanlaan gerealiseerd te worden.

De gemeente kan kiezen in hoeverre zij willen bijdragen aan het onderhoud van de bestaande tennishal. Wij hebben aangegeven wat nieuwe dakbedekking en isolatie en gering schilderwerk van de buitengevel zal kosten.



Ook kan de gemeente, of De Kieviten, ervoor kiezen om de bestaande vloer te vervangen door een nieuwe vloer en de verlichting in de zaal te verbeteren, zodat de zaal kwalitatief vooruit gaat.

Eventueel kan de bestaande fitness ook worden terug gebracht, indien de uitbater de maandelijkse kosten tegen marktconforme huur kan betalen.

De eigendomssituatie van de tennishal is punt van aandacht. Immers de huidige accommodatie is eigendom van de Kieviten. De nieuwbouw van de sporthal is/wordt eigendom van de gemeente. Het kosten van een bijdrage aan onderhoud, een opwaardering van tennisvloer en verlichting en de nieuwbouw van de gesloopte fitness van de tennishal zijn niet opgenomen in de investeringskosten begroting. De hal is immers eigendom van de Kieviten en de renovatiekosten zijn niet de verantwoordelijkheid van de gemeente. De exploitatie van de tennishal is derhalve ook buiten beschouwing gelaten. Het beheermodel wordt hierdoor wel complexer.

Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) op centrale ligging t.o.v. scholen

Variant 6 Nieuwe sporthal bij Burmanlaan

Indien dit binnen het bestemmingsplan mogelijk is, of mogelijk wordt gemaakt, kan op de Burmanlaan, of een vergelijkbare locatie binnen bereik van de scholen, de sporthal worden geplaatst. De wijziging van het bestemmingsplan, kan behoorlijk wat kosten en tijd in beslag nemen.



Voordeel is dat geen extra gymzaal hoeft te worden voorzien en dat de bezetting van de sporthal verbetert. Nadeel is dat er een aparte exploitatie met personeel voor horeca en beheer moet worden opgetuigd of ingekocht.

Ook zal een sporthal op deze plaats moeten worden voorzien van voldoende parkeerplaatsen, zodat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. (1 parkeerplaats per 100 m² BVO geeft ca 70 parkeerplaatsen. Met een ruimtebeslag van ongeveer 30 m² per parkeerplaats geeft dit een oppervlakte van 2100 m² (ca de grootte van de sporthal zelf). De kosten hiervan zijn niet in de vergelijking opgenomen maar zijn in de ordegrrootte van € 150.000.

Verder hebben we bij deze variant aangegeven wat de kosten zullen zijn voor een bijdrage aan het meerjaren onderhoudsplan voor de accommodatie van De Kieviten. Wij hebben aangegeven wat nieuwe dakbedekking en isolatie en gering schilderwerk van de buitengevel zal kosten. Ook kan de gemeente, of De Kieviten, ervoor kiezen om de bestaande vloer te vervangen door een nieuwe vloer en de verlichting in de zaal te verbeteren, zodat de zaal kwalitatief vooruit gaat.

Vaststellen investeringskosten

Alle kosten in de onderstaande paragrafen zijn investeringskosten exclusief BTW.

Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) locatie De Kieviten:

Variant 4 Met volledige sloop bestaande accommodatie;

Indien de bestaande tennishal gehandhaafd wordt, zal buiten de nieuwe sporthal, een programma gerealiseerd dienen te worden van ca. 1000 m² BVO, zoals ook bij de varianten 1 en 3 reeds het geval is. Ten opzichte van deze eerdere varianten vervalt dan het bouwen van de 2 of 3 baans tennisbaan. De kosten hiervoor bedragen € 5.518.000,-.

Er dient bij deze variant ook een gymzaal aan de Burmanlaan gerealiseerd te worden. De kosten hiervoor bedragen € 1.335.000,-.

Beide projecten kunnen ook energieneutraal uitgevoerd worden. Dit levert beperkte meerkosten. Voor de sporthal € 309.000,- en voor de gymzaal € 79.000,-.

Gezien de duurzaamheidsambitie van Gemeente Wassenaar hebben wij de investeringskosten opgeteld inclusief de kosten voor het energieneutraal maken van de accommodatie tot een totaal bedrag van € 7.241.000,-.

Indien de uitbater van de fitness bereid is een marktconforme huur te bepalen is het mogelijk deze toe te voegen aan het programma tegen meerkosten van ca. € 2.000,-/m². Bij 400m² resulteert dit dus in een extra investering van € 800.000,-.

Variant 5 Met behoud bestaande tennishal (excl. fitness);

Indien de volledige bestaande accommodatie gesloopt wordt, zal buiten de nieuwe sporthal, een programma gerealiseerd dienen te worden van ca. 900 m² BVO. Dit is iets minder dan bij de varianten 1 en 3 het geval is, aangezien de verenigingsruimtes en de buitenbergingen naast de bestaande tennishal gehandhaafd kunnen blijven. Ten opzichte van deze eerdere varianten vervalt dus het bouwen van de 2 of 3 baans tennisbaan en een aantal verenigingsruimten en bergingen. Ten opzichte van de variant met volledige sloop dient ook een gevel minder gerealiseerd te worden. Wel wordt een voorzetwand meegenomen in de raming. De kosten voor deze variant bedragen daarmee € 5.248.000,-.

Er dient bij deze variant ook een gymzaal aan de Burmanlaan gerealiseerd te worden. De kosten hiervoor bedragen € 1.335.000,-.

Beide projecten kunnen ook energieneutraal uitgevoerd worden. Dit levert beperkte meerkosten. Voor de sporthal € 297.000,- en voor de gymzaal € 79.000,-. Uitgangspunt in deze berekening is dat de tennishal eigendom blijft van De Kieviten en niet BENG of energieneutraal hoeft te worden gemaakt.

Voor de bestaande tennishal is wel gerekend met MJOP bijdrage ten behoeve van het aanbrengen van isolatie en dakbedekking op het bestaande pand, en beperkt schilderwerk aan de gevel a € 359.000,-.

Ook is gerekend met een opwaardering van de tennisvloer en verlichting in de tennishal a € 334.000,-.

Gezien de duurzaamheidsambitie van Gemeente Wassenaar hebben wij de investeringskosten opgeteld inclusief de kosten voor het energieneutraal maken van de accommodatie. De totaalkosten zouden bij deze variant uitkomen op € 6.959.000,-. Wij zijn er echter vanuit gegaan dat, indien Gemeente Wassenaar besluit om de bestaande tennishal te handhaven, zij hierin ook een kleine kwaliteitsimpuls wil geven. Wij hebben bij deze variant de aanvullende kosten voor de bestaande tennishal dus meegenomen. Dit leidt tot een totaal bedrag van € 7.652.000,-.

Indien de uitbater van de fitness bereid is een marktconforme huur te bepalen is het mogelijk deze toe te voegen aan het programma tegen meerkosten van ca. € 2.000,-/m². Bij 400m² resulteert dit dus in een extra investering van € 800.000,-.

Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) op centrale ligging t.o.v. scholen

Variant 6 Nieuwe sporthal bij Burmanlaan

Bij deze variant wordt gekozen voor een nieuwe sporthal aan de Burmanlaan (of een vergelijkbare locatie in de buurt van de scholen. Door deze keuze hoeft geen gymzaal te worden gerealiseerd. Ook kan het clubhuis kleiner worden en hoeven er geen buitenbergingen te worden gerealiseerd. Wel dienen de verenigingsruimtes te worden gerealiseerd. Er zijn geen sloopkosten aan de accommodatie aan de locatie van De Kieviten. De kosten komen daarmee op € 4.851.000,-.

Dit project kan energieneutraal uitgevoerd worden. Dit levert beperkte meerkosten voor de sporthal € 286.000,-.

Voor de bestaande tennishal is wel gerekend met MJOP bijdrage ten behoeve van het aanbrengen van isolatie en dakbedekking op het bestaande pand, en beperkt schilderwerk aan de gevel a € 601.000,-.

Ook is gerekend met een opwaardering van de tennisvloer en verlichting in de tennishal a € 334.000,-.

Gezien de duurzaamheidsambitie van Gemeente Wassenaar hebben wij de investeringskosten opgeteld inclusief de kosten voor het energieneutraal maken van de accommodatie. De totaalkosten zouden bij deze variant uitkomen op € 5.137.000,-. Wij zijn er echter vanuit gegaan dat, indien Gemeente Wassenaar besluit om de bestaande accommodatie van De Kieviten te handhaven, zij hierin ook een kleine kwaliteitsimpuls wil geven. Wij hebben bij deze variant de aanvullende kosten voor de bestaande clubhuis en de bestaande tennishal dus meegenomen. Dit leidt tot een totaal bedrag van € 6.072.000,-.

De fitness blijft hierbij gehandhaafd op de staande locatie.

Consequenties en alternatieve mogelijkheden voor het beheermodel;

Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) locatie De Kieviten:

Variant 4 Met volledige sloop bestaande accommodatie;

Voor deze varianten wordt geadviseerd de oorspronkelijke beheervariant te handhaven:

Vanuit de meest bepalende kaders en uitgangspunten van de gemeente Wassenaar en van De Kieviten is 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 onderzoeksrapport '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.'*

De vereniging De Kieviten is in combinatie met de stichting Sportaccommodaties De Kieviten nu 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 vermelden wij dat dit beheermodel en de exploitatiebegroting nog niet is afgehecht met De Kieviten.

Inmiddels heeft vereniging De Kieviten aangegeven dat zij om fiscale redenen de stichting wil opheffen en wil laten fuseren met de vereniging.

Voor de nieuwe sporthal zou dit betekenen dat de beheer- en exploitatie verantwoordelijkheden ook bij de vereniging komt te liggen. Dit is geen model dat wij adviseren. Het is belangrijk om de verantwoordelijkheden te scheiden en het beheer en exploitatie van de sporthal onder te brengen in een autonome beheerorganisatie. De onderliggende redenen zijn:

- de aansprakelijkheid. Bij het verenigingsmodel is het bestuur direct en de verenigingsleden indirect verantwoordelijk en aansprakelijk.
- financieel risico: indien de exploitatie van de sporthal onverhoopt in zwaar weer terecht komt dan heeft dit financiële consequenties voor de vereniging. In een uiterst scenario: valt de exploitatie van de sporthal om, dan valt ook de vereniging om.

- transparantie in geldstromen en financiële exploitatie. Een autonome beheerorganisatie voor de sporthal voorkomt dat verenigingsbaten en -lasten onwenselijk worden vermengd met de exploitatiebaten en -lasten van de sporthal. Bij het doorberekenen van een integrale kostprijs (eigenaarslasten) ontstaat een exploitatietekort. Dit tekort kan worden gecompenseerd door een gemeentelijke bijdrage. In de verantwoording dient de financiële exploitatie transparant en eenduidig te worden onderbouwd en te worden toegelicht aan de hand van een jaarrekening en jaarverslag.

De motivatie om op fiscale redenen te fuseren is ons niet duidelijk. Het belastingstelsel gaat weliswaar per 1-1-2019 veranderen, maar de consequenties die deze wijziging met zich meebrengt zijn gelijk voor een verenigingsmodel als voor een stichtingsmodel. In beide gevallen kan een beroep worden gedaan op de BOSA-subsidie via het ministerie VWS. Deze subsidie is beperkt tot het btw-nadeel op aanschaf van sportmaterialen, onderhoud en investeringen van gebouwen en sportterreinen. De subsidie kent wel een plafond: op is op, waarbij geldt wie het eerst komt wie het eerst maalt.

Momenteel wordt door het ministerie verkend om het btw-nadeel op de overige exploitatielasten bij sportbedrijven of sportstichtingen te laten compenseren via de SPUK-regeling voor gemeenten. Veel is nog onduidelijk. Ook of deze regeling dan ook zou gelden voor sportverenigingen. Eveneens is nog onduidelijk of en hoe het btw-nadeel bij commerciële organisatie (BV's) wordt gecompenseerd. De verruiming van de vrijstelling van de btw is ook van toepassing op winst beogende instellingen. Voor deze organisaties bestaat (nog) geen compensatieregeling ter dekking van het btw-nadeel.

Variant 5 Met behoud bestaande tennishal (excl. fitness);

Zie voorgaande variant.

Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) op centrale ligging t.o.v. scholen

Variant 6 Nieuwe sporthal bij Burmanlaan

In het oorspronkelijk plan is voorzien in een standaard gymzaal aan de Burmanlaan waarin scholen hun gymles kunnen geven. Hierbij is het mogelijk dat een aantal verenigingen gebruik van de gymzaal zullen maken. Qua beheermodel is geconcludeerd dat het opzetten van een autonome beheerorganisatie voor een kleinschalige voorziening als een gymzaal is niet aantrekkelijk gezien de hoge kosten die hieruit vloeien.

Als denkrichting is geadviseerd om het beheer onder te brengen bij SKO Wassenaar.

In het alternatieve scenario, dat er geen gymzaal maar een sporthal aan de Burmanlaan wordt gerealiseerd, impliceert dat er geen sprake meer is van een kleinschalige voorziening. Beheer en exploitatie dient dan in meer professionele omgeving te worden geplaatst. Voor een passend beheermodel kan worden geadviseerd om beheer en exploitatie onder te brengen bij een reeds bestaande beheerorganisatie van de andere sportaccommodaties in Wassenaar. Een aanbestedingsprocedure dient dan te worden gevolgd.

Per 1 januari 2019 wordt het belastingstelsel omtrent sportaccommodaties ingrijpend veranderend. De eventuele consequenties in de keuze voor het beheermodel dienen hierbij te worden beoordeeld. Zie ook de toelichting in de vorige paragraaf.

Alternatieve denkrichting is om de exploitatie vanuit de gemeente te organiseren. De exploitatie van de sporthal wordt dan een kostenplaats in de gemeentebegroting. De btw op de exploitatielasten wordt gecompenseerd vanuit de SPUK-regeling. Het dagelijks beheer kan worden ingekocht. Ook de btw over deze diensten wordt gecompenseerd vanuit de SPUK-regeling. Het exploitatierisico ligt dan wel bij de gemeente maar er wordt optimaal gebruik gemaakt van de btw-compensatie.

Bezetting en exploitatiebegrotingen;

Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) locatie De Kieviten:

Variant 4 Met behoud bestaande tennishal (excl. fitness);

Deze variant is uit oogpunt van gebruik en bezetting nagenoeg gelijk aan de oorspronkelijke scenario's V2 en V3. De totale sportvloercapaciteit blijft gelijk ook inclusief tennis. Ten opzichte van de eerdere scenario's, blijft de capaciteit van 3 tennisbanen gehandhaafd. In de scenario's V2 en V3 zou de capaciteit teruggaan naar 2 tennisbanen.

Variant 5 Met volledige sloop bestaande accommodatie;

Bij volledige sloop van de huidige accommodatie wordt geen nieuwe tennishal gerealiseerd. Dit betekent dat er alleen overdag in de sporthal kan worden getennist. In het winterseizoen is er in de avonden en weekenden slechts beperkte capaciteit beschikbaar. Buiten het winterseizoen is wel capaciteit maar dan wordt er (ook) op de buitenbanen gespeeld.

Nieuwe sporthal (30,8m x 44,0m x 9,0m) op centrale ligging t.o.v. scholen

Variant 6 Nieuwe sporthal bij Burmanlaan

De realisatie van een sporthal bij de Burmanlaan betekent dat er geen extra gymzaal nodig is. De scholen en de verenigingen kunnen gebruik maken van de nieuwe sporthal, de capaciteit is toereikend. Dit betekent dat er efficiënter gebruik wordt gemaakt van de beschikbare zaalcapaciteit. Zie onderstaande tabel.

Gebruiksuren	Gymzaal stand alone*	Sporthal bij Kieviten	Combi sporthal en gymzaal
	(1 zaaldeel)	1 hal	(2 zaaldelen)**
Onderwijs	1000	110	610
Verenigingen	780	1219	1609
Totaal uren	1780	1329	2219
*inclusief huidig gebruik Jan Baptistzaal			
** uren omgerekend naar 1/1 hal			

De sporthalbezetting heeft in het scenario 'locatie Kieviten' een beperkte bezetting. Overdag is er namelijk geen of beperkt gebruik door het onderwijs. In de combi-variant wordt een optimale bezetting gerealiseerd.

Conclusies en aanbevelingen;

Mogelijke alternatieve varianten

Er geen uitgesproken variant, maar de varianten zijn wel behoorlijk divers. Er is gezegd 'echt iets te kiezen:

- variant 4 geeft weinig sportruimte, maar wel een extra gymzaal en er vervalt geen buiten tennisbaan en er blijft ruimte over voor terras, speeltuin, etc. bovendien gaan alle oude gebouwen weg
- variant 5 behoudt maximale sportruimte, maar wel met een extra gymzaal en er vervalt een buiten tennisbaan. Er blijft weinig ruimte over voor een terras en de beheersituatie wordt lastig door de eigendomssituatie. Bovendien blijft de oude tennishal een oude tennishal
- Variant 6 geeft maximale bezetting van de sportzaal, tegen minimale kosten. Er dient wel een lastige bestemmingsplan procedure te worden gelopen en de oude accommodatie ter plekke van de Kieviten blijft staan.

Vaststellen investeringskosten

	Var. 4	Var. 5	Var. 6
Nieuwbouw	€ 5.518.000	€ 5.248.000	€ 4.851.000
Meerkosten energieneutraal	€ 309.000	€ 297.000	€ 286.000
Gymzaal Burmanlaan	€ 1.335.000	€ 1.335.000	€ -
Meerkosten energieneutraal	€ 79.000	€ 79.000	€ -
investeringskosten excl. BTW	€ 7.241.000	€ 6.959.000	€ 5.137.000
optionele meerinvesteringen			
MJOP reservering Kieviten	€ -	€ 359.000	€ 601.000
Tennishal verbetering Kieviten	€ -	€ 334.000	€ 334.000
Fitness Kieviten	€ 800.000	€ 800.000	€ -

Consequenties en alternatieve mogelijkheden voor het beheermodel;

Voor deze varianten wordt geadviseerd de oorspronkelijke beheervariant te handhaven: de exploitatie onder brengen bij De Kieviten in een autonome juridische entiteit (stichting of BV). Met nadruk vermelden wij dat dit beheermodel en de exploitatiebegroting nog niet is afgehecht met De Kieviten.

Inmiddels heeft vereniging De Kieviten aangegeven dat zij om fiscale redenen de stichting wil opheffen en wil laten fuseren met de vereniging.

Voor de nieuwe sporthal zou dit betekenen dat de beheer- en exploitatie verantwoordelijkheden ook bij de vereniging komt te liggen. Dit is geen model dat wij adviseren. Het is belangrijk om de verantwoordelijkheden te scheiden en het beheer en exploitatie van de sporthal onder te brengen in een autonome beheerorganisatie, zodat aansprakelijkheid, financieel risico en transparantie in geldstromen en financiële exploitatie maximaal gewaarborgd blijft.

In beide gevallen kan een beroep worden gedaan op de BOSA-subsidie via het ministerie VWS. Deze subsidie is beperkt tot het btw-nadeel op aanschaf van sportmaterialen, onderhoud en investeringen van gebouwen en sportterreinen en kent een plafond (eerst komt, eerst maalt).

Momenteel wordt door het ministerie verkend om het btw-nadeel op de overige exploitatielasten bij sportbedrijven of sportstichtingen te laten compenseren via de SPUK-regeling voor gemeenten. Het is nog onduidelijk of deze regeling ook zou gelden voor sportverenigingen en of, en hoe, het btw-nadeel bij commerciële organisatie (BV's) wordt gecompenseerd.

De verruiming van de vrijstelling van de btw is ook van toepassing op winst beogende instellingen. Voor deze organisaties bestaat (nog) geen compensatieregeling ter dekking van het btw-nadeel.

Alternatieve denkrichting is om de exploitatie vanuit de gemeente te organiseren. De exploitatie van de sporthal wordt dan een kostenplaats in de gemeentebegroting. De btw op de exploitatielasten wordt gecompenseerd vanuit de SPUK-regeling. Het dagelijks beheer kan worden ingekocht. Ook de btw over deze diensten wordt gecompenseerd vanuit de SPUK-regeling. Het exploitatierisico ligt dan wel bij de gemeente maar er wordt optimaal gebruik gemaakt van de btw-compensatie.

Bezetting en exploitatiebegrotingen;

Het exploitatieresultaat (exclusief eigenaarslasten) in de eerdere scenario's (V1 – V3) is budgetneutraal voor de standalone gymzaal. Voor de sporthalvarianten bij de Kieviten is een plus op de exploitatie begroot van € 22.000,- tot € 26.000,- per jaar. In deze scenario's is uitgegaan van efficiënte beheermodellen:

- gymzaal: beheer door het onderwijs
- sporthal bij Kieviten: beheer door de Kieviten additioneel aan de huidige exploitatieverantwoordelijkheden van tennishal en buitensport.

De eigenaarslasten en het geraamde exploitatiesaldo voor de varianten V4 – V6 zijn opgenomen in onderstaande tabel. Voor de scenario's V4 en V5 is uitgegaan van hetzelfde beheermodel als in de eerdere scenario V1-V3. Te weten gymzaal door het onderwijs en de sporthal door de Kieviten.

Indicatieve Exploitatiebegroting	Variant V4	Variant V5	Variant V6
<i>Oppervlak totaal gebouw:</i>	2.562	2.451	2.342
<i>Eigenaarslasten</i>			
Investering: afschrijvingen	€ 203.784	€ 194.984	€ 185.483
Groot onderhoud (reservering)	€ 43.629	€ 41.520	€ 38.723
Belastingen en verzekeringen	€ 7.686	€ 7.353	€ 7.026
Totaal eigenaarslasten sporthal	€ 255.099	€ 243.857	€ 231.232
Exploitatiesaldo sporthal	€ 847	€ 14.451	€ 25.363
Gymzaal			
Eigenaarslasten gymzaal	€ 61.184	€ 61.184	€ -
Exploitatiesaldo gymzaal	€ 118	€ 118	€ -
Totaal saldo lasten	€ 317.249	€ 319.610	€ 256.596

De afschrijvingskosten zijn gebaseerd op de volgende parameters:

- 17,5% subsidie op de investeringskosten inclusief BTW via ministerie VWS (SPUK-subsidie)
- rekenrente van 0% conform opgave gemeente Wassenaar;
- afschrijvingstermijnen:
 - o gebouw: 40 jaar
 - o installaties: 15 jaar
 - o duurzaamheidsmaatregelen: 25 jaar
 - o inventaris: 10 jaar
- exclusief groot onderhoud en verbetering tennishal in de varianten V5 en V6
- exclusief fitness

Uitgangspunten beheer en exploitatie

- voorlopige berekeningen, afhankelijk van het uiteindelijke beheermodel
- BTW-(on)belaste exploitatie conform belastingplan 2019. Dit betekent:
 - o subsidie via ministerie VWS op btw onderhoud en materialen
 - o baten en lasten horeca btw belast
 - o overige exploitatielasten inclusief mengpercentage BTW, in zoverre van toepassing
- calculatie op basis van kengetallen m2 BVO conform de ruimtestaten
- verhuur aan horeca o.b.v. kostprijsdekkende huur en servicekosten (energie, onderhoud e.d.)
- verhuur sportverenigingen en tennis conform huidige tarieven
- geen verhuur fitness

In de variant sporthal aan de Burmanlaan (V6) zal de exploitatie moeten worden aanbesteed. Bij gunning aan een winst beogende organisatie treden er fiscale aspecten op die een kostenverhogend effect hebben op de exploitatie. Dit nadelig effect bedraagt (ca. € 4.000,-) is opgenomen in het exploitatietekort.

In de variant V5 is gerekend met handhaving van de huidige tennishal in eigendom van de Kieviten. De eigendomssituatie (huidige accommodatie van de Kieviten, nieuwbouw sporthal en voorzieningen van de gemeente) zorgt voor een gecompliceerde beheer en exploitatie overeenkomst.

Aangezien de tennishal geen eigendom is van de gemeente, zijn de renovatiekosten niet opgenomen in de investeringskostenbegroting. De exploitatie van de tennishal wordt derhalve ook buiten beschouwing gelaten.

Tevens kan het vervallen van de buitentennisbaan, ten behoeve van de nieuwbouw van de sporthal en het clubhuis, leiden tot een mindere exploitatie van het tennispark. Uit de gesprekken met de Kieviten lijkt dit niet het geval te zijn (terug gelopen leden aantal tennis)

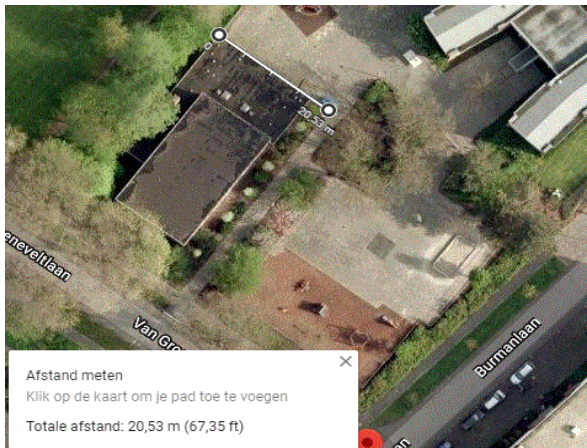
Bijlage 1

Ruimtestaten

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	
Opslagfactor FNO => BVO							1,15	81,15 m²bvo	0 m² bvo
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE							622 m²bvo	0 m² bvo	benodigd plot 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	Beschikbae 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
--	----------------	---------	-----------	---------	-----------	---------	-------------	-----------

Ruimteprogramma sporthal Voorstel 4: volledige sloop Kieviten, bouw combizaal
datum 26 november 2018



NETTO OPPERVAKTEN RUIMTES			aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen
WEDSTRUURUITEN										
wedstrijdruimte 1 (C3 sporthal, verbreed t.b.v. tennis)	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	0	ruimte		0	2	9,00 m		2 zaaldelen
badmintonvelden (12 in hal 1)	15,40 m	8,10 m	12	st						
volleybalvelden (2 in hal 1, 1 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m	4	st						
Optioneel: fitnessruimte	20,00 m	20,00 m	0	ruimten	400	0	2	4,50 m	-50,00 m²	1 zaaldelen
						1.355 m² fno				bestaand: 3454 m²
TOESTELLENBERGING										
toestellenberging wedstrijdruimte 1			1	ruimten	35	35	2	3,00 m		een per haldeel
extra per onderwysdeel			1	ruimte	35	35	2	2,75 m		
toestellenberging wedstrijdruimte 2			0	ruimte	30	0	2	3,00 m		een per haldeel
extra voor gymnastiek			0	ruimte	20	0	2	2,75 m		
						70 m² fno				bestaand: 101 m²
						1.425 m² fno				
OPSLAGRUIMTE BUITENSPORT										
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/ vergaderruimte	3,00 m	5,00 m	2	ruimte	15	30	3	2,80 m	30,00 m²	
Meter- en installatiekast			1	ruimte	4	4	4	2,80 m		
Patchkast			1	ruimte	4	4	4	2,80 m	4,00 m²	
EHBO ruimte/ fysio ruimte incl. massagekamer			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		
								2.228 m² fno	31,60 m²	
Opslagfactor FNO => BVO								1,15	334,215 m² bvo	4,74 m²
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE								2.562 m² bvo		
								36,34 m²		
benodigd plot: 2526 m² go										
Buiten										
Buitenterras			2	ruimte	125	250				
Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	300 fietsen		1		300	300				
						550 m²				

Ruimteprogramma sporthal Voorstel 5: gedeeltelijke sloop Kieviten met bouw combizaal en behoud bestaande tennisbanen
datum 26 november 2018



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. tennis)	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	0 ruimte			0	2	9,00 m		2 zaaldelen
badmintonvelden (12 in hal 1)	15,40 m	8,10 m	12 st							
volleybalvelden (2 in hal 1, 1 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m	4 st							
Optioneel: fitnessruimte	20,00 m	20,00 m	0 ruimten		400	0	2	4,50 m	-50,00 m²	1 zaaldelen
						1.355 m² fno	bestaand: 3454 m²			
TOESTELLENBERGING										
toestellenberging wedstrijdruimte 1			1 ruimten		35	35	2	3,00 m		een per haldeel
extra per onderwijddeel			1 ruimte		35	35	2	2,75 m		
toestellenberging wedstrijdruimte 2			0 ruimte		30	0	2	3,00 m		een per haldeel
extra voor gymnastiek			0 ruimte		20	0	2	2,75 m		
						70 m² fno	bestaand: 101 m²			
						1.425 m² fno				
OPSLAGRUIMTE BUITENSPORT										
Buitenberging Hockey Golf Tennis Algemeen			1 ruimten		14,2	14	2	3,00 m		
Optioneel: vervangende buitenberging	5,0 m1 breed	17,0 m1 lang	1 ruimte		85	0		2,75 m	meerkosten €	75.184
						14 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	bestaand: 0 m²
						26 m² fno				
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/ beheerde	4,00 m	4,00 m	1 ruimte		16	16	3	2,80 m	16,00 m²	
Verenigingsruimte/ vergaderruimte	3,00 m	5,00 m	0 ruimte		15	0	3	2,80 m	0,00 m²	
Meter- en installatiekastruimte			0 ruimte		4	0	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			0 ruimte		20	0	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		
						447 m² fno	bestaand: 863 m²			
NETTO VLOEROPPERVLAKTE								mogelijk op 1e verd		
								2.132 m² fno		
								1,60 m²		
Opslagfactor FNO => BVO							1,15	319,725 m² bvo	0,24 m²	bestaand: 677 m²
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE								2.451 m² bvo		
								1,84 m²		
								benodigd plot: 2449 m² go		
Buiten										
Buitenterras			2 ruimte		125	250				
Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	300 fietsen		1		300	300				
						550 m²				
Kieviten										
Optioneel: opknappen bestaande wedstrijdruimte	37,47 m	48,29 m	1 ruimte		1810	1.810		9,00 m		dakbedekking en isolatie gevel en isolatie vloer en verlichting

Ruimteprogramma sporthal Voorstel 6: combizaal op locatie Burmanlaan
datum 26 november 2018



NETTO OPPERVAKTEN RIJMTES			aantal	eh	m²/ eh	subtotaal	zonering EUR	min. vrije hoogte	m² kan evt naar 1e verd	opmerkingen		
WEDSTRIDRUIMTEN												
wedstrijdruimte 1 (C3 sporthal, verbreed t.b.v. tennis)	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	0 ruimte			0	2	9,00 m		2 zaaldelen		
badmintonvelden (12 in hal 1)	15,40 m	8,10 m	12 st									
volleybalvelden (2 in hal 1, 1 in hal 2 mogelijk)	22,00 m	14,00 m	4 st									
Optioneel: fitnessruimte	20,00 m	20,00 m	0 ruimten		400	0	2	4,50 m	-50,00 m²	1 zaaldelen		
						1.355 m² fno				bestaand: 3454 m²		
TOESTELLENBERGING												
toestellenberging wedstrijdruimte 1			1 ruimten		35	35	2	3,00 m		een per haldeel		
extra per onderwysdeel			1 ruimte		35	35	2	2,75 m				
toestellenberging wedstrijdruimte 2			0 ruimte		30	0	2	3,00 m		een per haldeel		
extra voor gymnastiek			0 ruimte		20	0	2	2,75 m				
						70 m² fno				bestaand: 101 m²		
						1.425 m² fno						
OPSLAGRUIMTE BUITENSPOORT												
Buitenberging Hockey Golf Tennis Algemeen			0 ruimten		14,2	0	2	3,00 m				
Optioneel: vervangende buitenberging	5,0 m1 breed	17,0 m1 lang	1 ruimte		85	0		2,75 m	meerkosten €	75.184		
						0 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		115	115	1	2,80 m		bestaand schulpwei		
Kantoorruimte personeel de Kieviten/ beheerde	4,00 m	4,00 m	1 ruimte		16	16	3	2,80 m	16,00 m²			
Verenigingsruimte/ vergaderruimte	3,00 m	5,00 m	2 ruimten		15	30	3	2,80 m	30,00 m²			
Meter- en installatiekamer			1 ruimte		4	4	4	2,80 m				
Patchkamer			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 ruimten		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				
						366 m² fno				bestaand: 863 m²		
NETTO VLOEROPPERVLAKTE								mogelijk op 1e verd				
								2.036 m² fno	31,60 m²			
Opslagfactor FNO => BVO								1,15	305,445 m²bvo	4,74 m²	bestaand: 677 m²	
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE								2.342 m²bvo			36,34 m²	benodigd plot: 2305 m² go
Buiten												
Buitenterras			2 ruimte		125	250						
Voorziening Fietsenstalling (niet overdekt)	300 fietsen		1		300	300						
						550 m²						
Kieviten												
Optioneel: MUOP + bestaande wedstrijdruimte fitness en clubhuis			1 ruimte		3251	3.251		9,00 m		dakbedekking en wat klein onderd		

Bijlage 2

Investeringsbegrotingen

Investeringskosten

Gymzaal V2 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Gymzaal 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 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 m²bbo**Bruto vloeroppervlakte**Bruto vloeroppervlakte 620 m²bvo**Bruto geveloppervlakte**Bruto geveloppervlakte 727 m²bgo**Dakoppervlak**Dak 620 m²**Geveloppervlakte 'open'**Geveloppervlakte 'open' 58 m²**Vormfactoren****omschrijving:**

Bebouwde oppervlakte

=

hoeveelheid:

620

=

vormfactor:

1,00

Bruto vloeroppervlakte

620

1,00

Bruto geveloppervlakte

=

727

=

1,17

Bruto vloeroppervlakte

620

1,17

Geveloppervlakte 'open'

=

58

=

0,08

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	<i>exclusief</i>	

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***Toeslag energieneutraal installatiekosten****57.485****Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten****79.000****16.590****95.590**

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	EXCLUSIEF						
	Totaal	Grondkosten				-	-	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	Bouwkosten				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	Honoraria				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	Leges en aansluitkosten				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	Renten				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	Transactiekosten / representatiekosten				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	onvoorziene kosten over posten 200 t/m 800		5% over	1.271.000	64.000			
Totaal	Onvoorzien					64.000	103	7%
Totaal investeringskosten						1.335.000	2.153	142%
excl. BTW								

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>		
	Coördatievergoeding 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>	<u>8%</u>	<u>58</u>					
	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>	<u>92%</u>	<u>669</u>					
	metselwerk + 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>		<u>727</u>					
	steigerwerk		727	m²	15	10.904		
	diversen / onvoorzien		727	m²	10	7.270		
	Totaal Gevelsluiting					199.646	275	275
50	Afbouw	620	m²bvo					
	<i>Wedstrijdruimte</i>		<i>389</i>	<i>m²</i>				
	h= 7,0 m	0,0 m²/ m²bvo						
	wandafw. schoon metselwerk binnenblad in gevel					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, balva	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 wedstrijdruintes	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							

Investeringskosten

Sporthal V4 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Sporthal V4
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.B.1.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: B
variant: 1
datum: 26 november 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

2018 11 22 Ruimtestaat sporthal voorstellen

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	2.562 m ² bbo
Bruto vloeroppervlakte	
Bruto vloeroppervlakte	2.562 m ² bvo
Bruto geveloppervlakte	
Bruto geveloppervlakte	1.281 m ² bgo
Dakoppervlak	
Dak	2.562 m ²
Geveloppervlakte 'open'	
Geveloppervlakte 'open'	192 m ²

Vormfactoren

omschrijving:		hoeveelheid:		vormfactor:
Bebouwde oppervlakte		2.562		
Bruto vloeroppervlakte	=	2.562	=	1,00
Bruto geveloppervlakte		1.281		
Bruto vloeroppervlakte	=	2.562	=	0,50
Geveloppervlakte 'open'		192		
Bruto geveloppervlakte	=	1.281	=	0,15

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid			
Uitgangspunten						
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	2.562	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	0,70	jaar			
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,87	jaar			
	interne kosten opdrachtgever	exclusief				
Resultaten						
(afgerond op duizendtallen)		excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW	
100	Grondkosten	-	6%	-	-	
200	Bouwkosten	4.059.000	21%	852.390	4.911.390	
300	Honoraria	549.000	21%	115.290	664.290	
400	Leges en aansluitkosten	135.000	0%	-	135.000	
500	Renten	93.000	21%	19.530	112.530	
600	Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470	
700	Interieur	193.000	21%	40.530	233.530	
800	Prijsstijgingen	219.000	21%	45.990	264.990	
900	Onvoorzien	263.000	21%	55.230	318.230	
Totaal investeringskosten		5.518.000		1.130.000	6.648.000	
Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten		1,36			1,64	
Toeslag energieneutraal installatiekosten		227.000				
Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten		309.000		64.890	373.890	
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	2.562	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	0,7	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,9	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	2.881.000	2.881.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	828.000	828.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
	Totaal	Bouwkosten				4.059.000	1.585	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		270.000	27.000			
315	projectmanagement	30%		270.000	81.000			
320	architect	1	post	216.000	216.000			
	gebouwklaas: 4							
	korting t.o.v. SR: 20%							
	% t.o.v. Totaalopdracht: 96%							
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		819.000	41.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		828.000	50.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		216.000	9.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		216.000	22.000			
370	directievoering	12,00% over:		216.000	26.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		4.059.000	51.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		533.000	16.000			
	Totaal	Honoraria				549.000	214	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen	PM						
420	leges en welstand	1e fase	1	post	97.416	97.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	2.562	m²bvo	15	38.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	n.v.t.					
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden	PM						
	Totaal	Leges en aansluitkosten				135.000	53	3%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	28.340	28.000			
520	rente uitvoering	1	over:	56.103	56.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	8.602	9.000			
	Totaal	Renten				93.000	36	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	3	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	35.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	179.000	14.000			
	Totaal Interieur					193.000	75	5%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	14 mnd.	142.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	4 mnd.	44.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	7 mnd.	10.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	11 mnd.	4.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	7.628	8.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	14 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	22 mnd.	11.000			
	Totaal Prijsstijgingen					219.000	85	5%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzien kosten over posten 200 t/m 800		5% over	5.255.000	263.000			
	Totaal Onvoorzien					263.000	103	6%
Totaal investeringskosten excl. BTW						5.518.000	2.154	136%

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Perce- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
05	Sloopkosten	2.562	m²bvo	137	350.000		10%	137
10	Bodemvoorzieningen	2.562	m²bbo	15	38.680		1%	15
15	Heiwerk	2.562	m²bbo	41	103.943		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	2.562	m²bbo	105	269.699		8%	105
30	Ruwbouw	2.562	m²bvo	174	445.501		13%	174
40	Gevelsluiting	1.281	m²bgo	229	293.623		8%	115
50	Afbouw	2.562	m²bvo	265	677.804		19%	265
55	Vaste inrichting + terrein	2.562	m²bvo	97	248.250		7%	97
70	Horizontale afwerkingen	2.562	m²bbo	98	251.033		7%	98
90	Installaties	2.562	m²bvo	323	828.000		24%	323
	<i>afroning</i>				468			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						3.507.000	100%	1.369
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						<i>2.679.000</i>		
	Algemene Bouwplaatskosten	8,13%			217.732			85
						2.896.732		
	Algemene Kosten	7,00%			202.771			
						3.099.504		
	Winst en Risico	3,00%			92.985			
						3.192.489		
	<i>Installatiekosten</i>					<i>828.000</i>		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			24.840			
						4.045.329		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0			
						4.045.329		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0			
						4.045.329		
	Bankgarantie	in ABK			0			
						4.045.329		
	CAR verzekering	0,35%			14.159			
						4.059.487		
	<i>afroning</i>					<i>-487</i>		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						4.059.000		1.585

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	-	137
10	Bodemvoorzieningen	2.562 m²bbo						
	uitzetten / maatvoering	2.562 m²bbo		2,5	6.404			
	grondwerk, incl afvoeren	gem: 0,5 m 1.281 m³		14	17.931			
	schoon zand	gem: 0,2 m 512 m²bbo		13	6.660			
	pomp- en lozingskosten	2.562 m²bbo		3,0	7.685			
	Totaal Bodemvoorzieningen					38.680	15	15
15	Heiwerk	2.562 m²bbo						
	heiwerk, prefabbetonpalen	15 m 213 st		487	103.943			
	1 paal gerekend per	12,0 m²						
	Totaal Heiwerk					103.943	41	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	2.562 m²bbo						
	funderingsbalken en poeren	2.562 m²bbo		15	38.423			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	1.509 m²		90	135.792			
	geïsoleerde begane grondvloer	1.053 m²		65	68.429			
	toeslag beng RC 4,5	2.562 m²		4	10.246			
	liftput	1 post		4.000	4.000			
	diverse / onvoorzien	2.562 m²bbo		5	12.808			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					269.699	105	105
30	Ruwbouw	2.562 m²bvo						
	draagconstructie (staal)	35 kg/m² 89.655 kg		2,30	206.205			
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²	1.509 m²bvo		23	34.702			
	toeslag hal 9 m hoogte	1.509 m²bvo		23	34.702			
	brandwerende bekleding staalconstructie	2.562 m²bvo		10	25.616			
	verdiepingsvloer kanaalplaat	- m²		80	-			
	dakvloer kanaalplaat	1.053 m²		80	84.221			
	dakvloer staalplaat	1.509 m²		28	42.246			
	ontsluiting	1 lagen		5.000	5.000			
	diverse / stabiliteit	2.562 m²bvo		5	12.808			
	Totaal Ruwbouw					445.501	174	174
40	Gevelsluiting	1.281 m²bgo						
	<u>gevel 'open'</u>	<u>15%</u> <u>192</u>						
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing	192 m²bgo		450	86.453			
	toeslag beng triple glas	192 m²		40	7.685			
	toeslag (vlucht)deuren	6 post		500	3.000			
	toeslag entree	1 po		5.000	5.000			
	toeslag detaillering	192 m²		20	3.842			
	<u>gevel 'gesloten'</u>	<u>85%</u> <u>1.089</u>						
	metselwerk + isolatie	327 m²		145	47.357			
	toeslag beng RC 6	1.089 m²		10	10.887			
	binnenspuwblad, niet dragend	90% van dicht 294 m²		85	24.985			
	reservering beplating	Basis 762 m²		95	72.396			
	<u>gevel 'diversen'</u>	<u>1.281</u>						
	steigerwerk	1.281 m²		15	19.212			
	diversen / onvoorzien	1.281 m²		10	12.808			
	Totaal Gevelsluiting					293.623	229	229

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	-	137
50	Afbouw		2.562 m²bvo					
	<i>Wedstrijdruimte</i>		<i>1.559 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%	623 m²		120	74.812			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat	1.559 m²		10	15.586			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	1.559 m²		12	18.703			
	vloerafwerking sportvloer	1.559 m²		65	101.308			
	wandopening kozijn+deur	4 st		1.500	6.000			
	<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>81 m²</i>					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden MBI betonsteen	24 m²		74	1.787			
	plafondafwerking spuitwerk plafond	81 m²		11	886			
	vloerafwerking zandcement dekvlc	81 m²		12	966			
	vloerafwerking sportvloer	81 m²		65	5.233			
	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	-	137
	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	-	137
	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	-	137
	<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	-	137
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	2.562	m²bvo	25	64.039			
	div. timmer- & schilderwerkzh	2.562	m²bvo	5	12.808			
	algemene werkzaamheden	2.562	m²bvo	4	10.246			
	bouwkundige voorzieningen installaties	2.562	m²bvo	5	12.808			
	Totaal Afbouw					677.804	265	265
55	Vaste inrichting + terrein	2.562 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	1	post	7.500	7.500			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruimtes	1	st	76.000	76.000			
	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					248.250	97	97
70	Horizontale afwerkingen	2.562 m²bbo						
	dakbedekking + afschotisolatie	2.562	m²bbo	65	166.501			
	toeslag beng RC 7	2.562	m²	8	20.492			
	dakranden, opbouw en afdekking	512	m	65	33.300			
	dakdoorvoeren	2.562	m²bbo	2	5.123			
	valbeveiliging en dakluiken	2.562	m²bbo	10	25.616			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	2.562	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					251.033	98	98
90	Installaties	2.562 m²bvo						
	reservering W-installaties	2.562	m²bvo	168	430.960			
	reservering E-installaties	2.562	m²bvo	140	357.434			
	liftinstallatie	1	post	40.000	40.000			
	<i>afronding</i>				-394			
	Totaal Installaties					828.000	323	323
	<i>afronding</i>				468			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW					3.507.000		1.369
	ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING							

Investeringskosten

Sporthal V5 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Sporthal V5
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.B.1.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: B
variant: 1
datum: 26 november 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

2018 11 22 Ruimtestaat sporthal voorstellen

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	2.451 m ² bbo
Bruto vloeroppervlakte	
Bruto vloeroppervlakte	2.451 m ² bvo
Bruto geveloppervlakte	
Bruto geveloppervlakte	1.716 m ² bgo
Dakoppervlak	
Dak	2.451 m ²
Geveloppervlakte 'open'	
Geveloppervlakte 'open'	257 m ²

Vormfactoren

omschrijving:		hoeveelheid:		vormfactor:
Bebouwde oppervlakte		2.451		
Bruto vloeroppervlakte	=	2.451	=	1,00
Bruto geveloppervlakte		1.716		
Bruto vloeroppervlakte	=	2.451	=	0,70
Geveloppervlakte 'open'		257		
Bruto geveloppervlakte	=	1.716	=	0,15

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

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

Uitgangspunten

bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	2.451	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	0,70	jaar
looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,87	jaar
interne kosten opdrachtgever	exclusief	

Resultaten*(afgerond op duizendtallen)*

	excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100 Grondkosten	-	6%	-	-
200 Bouwkosten	3.833.000	21%	804.930	4.637.930
300 Honoraria	542.000	21%	113.820	655.820
400 Leges en aansluitkosten	129.000	0%	-	129.000
500 Renten	89.000	21%	18.690	107.690
600 Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470
700 Interieur	193.000	21%	40.530	233.530
800 Prijsstijgingen	205.000	21%	43.050	248.050
900 Onvoorzien	250.000	21%	52.500	302.500

Totaal investeringskosten**5.248.000****1.075.000****6.323.000***Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten**1,37**1,65***Toeslag energieneutraal installatiekosten****217.000****Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten****297.000****62.370****359.370****ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN BESTAANDE BEBOUWING****359.000****75.390****434.390**

- vervangen dakbedekking
- aanpassen dakranden
- incidenteel schilderwerk
- honoraria

OPKNAPPEN BESTAANDE TENNISHAL**334.000****70.140****404.140**

- vervangen sportvloer
- vervangen verlichting
- honoraria

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
000	Algemeen							
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	2.451	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	0,7	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,9	jaar					
100	Grondkosten							
110	grondkosten	EXCLUSIEF						
	Totaal	Grondkosten				-	-	0%
200	Bouwkosten							
205	sloopkosten	1	post	115.000	115.000			
210	bouwkundige kosten, incl. opslagen aannemer	1	post	2.924.000	2.924.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	794.000	794.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
	Totaal	Bouwkosten				3.833.000	1.564	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		270.000	27.000			
315	projectmanagement	30%		270.000	81.000			
320	architect	1	post	216.000	216.000			
	gebouwklaas: 4							
	korting t.o.v. SR: 20%							
	% t.o.v. Totaalopdracht: 96%							
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		785.000	39.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		794.000	48.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		216.000	9.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		216.000	22.000			
370	directievoering	12,00% over:		216.000	26.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		3.833.000	48.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		526.000	16.000			
	Totaal	Honoraria				542.000	221	14%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen	PM						
420	leges en welstand	1e fase	1	post	91.992	92.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	2.451	m²bvo	15	37.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	n.v.t.					
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden	PM						
	Totaal	Leges en aansluitkosten				129.000	53	3%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	27.979	28.000			
520	rente uitvoering	1	over:	52.979	53.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	8.220	8.000			
	Totaal	Renten				89.000	36	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	3	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	34.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	179.000	14.000			
	Totaal Interieur					193.000	79	5%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	14 mnd.	134.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	4 mnd.	41.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	7 mnd.	9.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	11 mnd.	3.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	7.154	7.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	14 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	22 mnd.	11.000			
	Totaal Prijsstijgingen					205.000	84	5%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzien kosten over posten 200 t/m 800		5% over	4.998.000	250.000			
	Totaal Onvoorzien					250.000	102	7%
Totaal investeringskosten excl. BTW						5.248.000	2.141	137%

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Percen- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
05	Sloopkosten	2.451	m²bvo	47	115.000		3%	47
10	Bodemvoorzieningen	2.451	m²bbo	15	37.012		1%	15
15	Heiwerk	2.451	m²bbo	41	99.463		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	2.451	m²bbo	106	259.872		8%	106
30	Ruwbouw	2.451	m²bvo	174	426.124		13%	174
40	Gevelsluiting	1.716	m²bgo	263	450.638		14%	184
50	Afbouw	2.451	m²bvo	260	638.493		19%	260
55	Vaste inrichting + terrein	2.451	m²bvo	101	248.250		8%	101
70	Horizontale afwerkingen	2.451	m²bbo	98	240.213		7%	98
90	Installaties	2.451	m²bvo	324	794.000		24%	324
	<i>afroning</i>				-65			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						3.309.000	100%	1.350
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						<i>2.515.000</i>		
	Algemene Bouwplaatskosten	8,28%			208.348			85
						2.723.348		
	Algemene Kosten	7,00%			190.634			
						2.913.982		
	Winst en Risico	3,00%			87.419			
						3.001.402		
	<i>Installatiekosten</i>					<i>794.000</i>		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			23.820			
						3.819.222		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0			
						3.819.222		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0			
						3.819.222		
	Bankgarantie	in ABK			0			
						3.819.222		
	CAR verzekering	0,35%			13.367			
						3.832.589		
	<i>afroning</i>					<i>411</i>		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						3.833.000		1.564

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten	1 po						
	Sloop	1 po		115.000	115.000			
	Totaal Sloopkosten					115.000	-	47
10	Bodemvoorzieningen	2.451 m²bbo						
	uitzetten / maatvoering	2.451 m²bbo		2,5	6.128			
	grondwerk, incl afvoeren	gem: 0,5 m 1.226 m³		14	17.158			
	schoon zand	gem: 0,2 m 490 m²bbo		13	6.373			
	pomp- en lozingskosten	2.451 m²bbo		3,0	7.353			
	Totaal Bodemvoorzieningen					37.012	15	15
15	Heiwerk	2.451 m²bbo						
	heiwerk, prefabbetonpalen	15 m 204 st		487	99.463			
	1 paal gerekend per	12,0 m²						
	Totaal Heiwerk					99.463	41	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	2.451 m²bbo						
	funderingsbalken en poeren	2.451 m²bbo		15	36.767			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	1.509 m²		90	135.792			
	geïsoleerde begane grondvloer	942 m²		65	61.253			
	toeslag beng RC 4,5	2.451 m²		4	9.805			
	liftput	1 post		4.000	4.000			
	diverse / onvoorzien	2.451 m²bbo		5	12.256			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					259.872	106	106
30	Ruwbouw	2.451 m²bvo						
	draagconstructie (staal)	35 kg/m² 85.790 kg		2,30	197.318			
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²	1.509 m²bvo		23	34.702			
	toeslag hal 9 m hoogte	1.509 m²bvo		23	34.702			
	brandwerende bekleding staalconstructie	2.451 m²bvo		10	24.512			
	verdiepingsvloer kanaalplaat	- m²		80	-			
	dakvloer kanaalplaat	942 m²		80	75.388			
	dakvloer staalplaat	1.509 m²		28	42.246			
	ontsluiting	1 lagen		5.000	5.000			
	diverse / stabiliteit	2.451 m²bvo		5	12.256			
	Totaal Ruwbouw					426.124	174	174
40	Gevelsluiting	1.716 m²bgo						
	<u>gevel 'open'</u>	<u>15%</u> 257						
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing	257 m²bgo		450	115.817			
	toeslag beng triple glas	257 m²		40	10.295			
	toeslag (vlucht)deuren	6 post		500	3.000			
	toeslag entree	1 po		5.000	5.000			
	toeslag detaillering	257 m²		20	5.147			
	<u>gevel 'gesloten'</u>	<u>85%</u> 1.458						
	metselwerk + isolatie	438 m²		145	63.442			
	toeslag beng RC 6	1.458 m²		10	14.584			
	binnenspuwblad, niet dragend	90% van dicht 394 m²		85	33.471			
	reservering beplating	Basis 1.021 m²		95	96.986			
	<u>gevel 'diversen'</u>	1.716						
	steigerwerk	1.716 m²		15	25.737			
	diversen / onvoorzien	1.716 m²		10	17.158			
	aanhelen bestaande gevel	1 po		60.000	60.000			
	Totaal Gevelsluiting					450.638	263	263

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop	1	po	115.000	115.000			
	Totaal					115.000	-	47
50	Afbouw		2.451 m²bvo					
	<i>Wedstrijdruimte</i>		<i>1.559 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%	623 m²	120	74.812			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat		1.559 m²	10	15.586			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		1.559 m²	12	18.703			
	vloerafwerking sportvloer		1.559 m²	65	101.308			
	wandopening kozijn+deur		4 st	1.500	6.000			
	<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>81 m²</i>					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	24 m²	74	1.787			
	plafondafwerking	spuitwerk plafond	81 m²	11	886			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	81 m²	12	966			
	vloerafwerking	sportvloer	81 m²	65	5.233			
	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</i>		<i>23 m²</i>					
	+ verkeersruimte							
	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>					
	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	115.000	115.000			
	Totaal Sloopkosten					115.000	-	47
	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 m ² bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop		1 po	115.000	115.000			
	Totaal	Sloopkosten				115.000	-	47
	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			
	<i>Verenigingsruimte / vergaderruimte</i>		0 m ²					
	h= 2,8 m	0,8 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	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	115.000	115.000			
	Totaal Sloopkosten					115.000	-	47
	<i>Meter en installatiekastruimte</i>		0 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	wandtegels	2 m²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	0 m²	11	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	vloertegels	0 m²	75	0			
	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>		0 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	0 m²	74	0			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	0 m²	11	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m²	12	0			
	vloerafwerking	vloertegels	0 m²	75	0			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Opslag ruimte verenigingen</i>		16 m²					
	h= 2,8 m	4,0 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	64 m²	74	4.766			
	wandafwerking	wandtegels	0 m²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	16 m²	11	177			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	16 m²	12	193			
	vloerafwerking	vloertegels	16 m²	75	1.208			
	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		115.000	115.000			
	Totaal Sloopkosten					115.000	-	47
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	2.451	m²bvo	25	61.279			
	div. timmer- & schilderwerkzh	2.451	m²bvo	5	12.256			
	algemene werkzaamheden	2.451	m²bvo	4	9.805			
	bouwkundige voorzieningen installaties	2.451	m²bvo	5	12.256			
	Totaal Afbouw					638.493	260	260
55	Vaste inrichting + terrein	2.451 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	1	post	7.500	7.500			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruintes	1	st	76.000	76.000			
	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					248.250	101	101
70	Horizontale afwerkingen	2.451 m²bbo						
	dakbedekking + afschotisolatie	2.451	m²bbo	65	159.325			
	toeslag beng RC 7	2.451	m²	8	19.609			
	dakranden, opbouw en afdekking	490	m	65	31.865			
	dakdoorvoeren	2.451	m²bbo	2	4.902			
	valbeveiliging en dakluiken	2.451	m²bbo	10	24.512			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	2.451	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					240.213	98	98
90	Installaties	2.451 m²bvo						
	reservering W-installaties	2.451	m²bvo	168	412.385			
	reservering E-installaties	2.451	m²bvo	140	342.028			
	liftinstallatie	1	post	40.000	40.000			
	<i>afronding</i>				-413			
	Totaal Installaties					794.000	324	324
	<i>afronding</i>				-65			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW					3.309.000		1.350

Investeringskosten

Sporthal V6 Wassenaar

Haalbaarheidsstudie
concept

PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam: Sporthal V6
plaats: Wassenaar
werknummer: 10608
rapportnummer: 10608.B.1.HBS.INVEST.C
omschrijving: Bouwkostenmanagement
onderdeel: Investeringskosten
projectfase: Haalbaarheidsstudie
status: Concept
versie: B
variant: 1
datum: 26 november 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

2018 11 22 Ruimtestaat sporthal voorstellen

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	2.342 m ² bbo
Bruto vloeroppervlakte	
Bruto vloeroppervlakte	2.342 m ² bvo
Bruto geveloppervlakte	
Bruto geveloppervlakte	1.639 m ² bgo
Dakoppervlak	
Dak	2.342 m ²
Geveloppervlakte 'open'	
Geveloppervlakte 'open'	246 m ²

Vormfactoren

omschrijving:		hoeveelheid:		vormfactor:
Bebouwde oppervlakte		2.342		
Bruto vloeroppervlakte	=	2.342	=	1,00
Bruto geveloppervlakte		1.639		
Bruto vloeroppervlakte	=	2.342	=	0,70
Geveloppervlakte 'open'		246		
Bruto geveloppervlakte	=	1.639	=	0,15

RESULTATEN INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid		
Uitgangspunten					
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	2.342	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)	1,77	jaar		
	interne kosten opdrachtgever	exclusief			
Resultaten					
	(afgerond op duizendtallen)	excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	-	6%	-	-
200	Bouwkosten	3.522.000	21%	739.620	4.261.620
300	Honoraria	520.000	21%	109.200	629.200
400	Leges en aansluitkosten	120.000	0%	-	120.000
500	Renten	74.000	21%	15.540	89.540
600	Transactiekosten / representatiekosten	7.000	21%	1.470	8.470
700	Interieur	193.000	21%	40.530	233.530
800	Prijsstijgingen	184.000	21%	38.640	222.640
900	Onvoorzien	231.000	21%	48.510	279.510
	Totaal investeringskosten	4.851.000		994.000	5.845.000
	Opslagfactor t.o.v. Bouwkosten	1,38			1,66
	Toeslag energieneutraal installatiekosten	232.000			
	Toeslag energieneutraal totaal investeringskosten	320.000		67.200	387.200
OPTIE					
	Totaal bouwkosten optioneel vervangende buitenberging	75.184		15.789	90.973
	ONDERHOUDSWERKZAAMHEDEN BESTAANDE BEBOUWING	601.000		126.210	727.210
	- vervangen dakbedekking				
	- aanpassen dakranden				
	- incidenteel schilderwerk				
	OPKNAPPEN BESTAANDE TENNISHAL	334.000		70.140	404.140
	- vervangen sportvloer				
	- vervangen verlichting				

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
000	Algemeen							
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	2.342	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	0,6	jaar					
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	1,8	jaar					
100	Grondkosten							
110	grondkosten	EXCLUSIEF						
Totaal	Grondkosten					-	-	0%
200	Bouwkosten							
205	sloopkosten	1	post	-	-			
210	bouwkundige kosten, incl. opslagen aannemer	1	post	2.738.000	2.738.000			
220	bouwkosten technische installaties	1	post	784.000	784.000			
230	parkeerplaatsen	0	pp	2.500	-			
Totaal	Bouwkosten					3.522.000	1.504	100%
300	Honoraria							
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase	10%		260.000	26.000			
315	projectmanagement	30%		260.000	78.000			
320	architect	1	post	208.000	208.000			
	gebouwklaas:	4						
	korting t.o.v. SR:	20%						
	% t.o.v. Totaalopdracht:	96%						
325	toeslag bij renovatie	0% over:		-	-			
330	constructeur	5,00% over:		752.000	38.000			
340	adviseur installaties	6,00% over:		784.000	47.000			
350	adviseur bouwfysica	4,00% over:		208.000	8.000			
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)	1	post	-	-			
360	bouwkostenmanagement	10,00% over:		208.000	21.000			
370	directievoering	12,00% over:		208.000	25.000			
375	toezichtwerkzaamheden	1,25% over:		3.522.000	44.000			
380	opmeten en sonderen	1	post	10.000	10.000			
390	overige adviseurs	3,00% over:		505.000	15.000			
Totaal	Honoraria					520.000	222	15%
400	Leges en aansluitkosten							
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen	PM						
420	leges en welstand	1e fase	1	post	84.528	85.000		
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	2.342	m²bvo	15	35.000		
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	n.v.t.					
450	ontsluitingen / voorzieningen overheden	PM						
Totaal	Leges en aansluitkosten					120.000	51	3%
500	Renten							
510	rente voorbereiding	1	over:	24.703	25.000			
520	rente uitvoering	1	over:	41.685	42.000			
530	rente leges en aansluitkosten	1	over:	7.147	7.000			
Totaal	Renten					74.000	32	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	3	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	21.000	-			
740	advieskosten inrichting	over 710 + 720	8,00% over	179.000	14.000			
	Totaal Interieur					193.000	82	5%
800	Prijsstijgingen							
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	3,00% over	14 mnd.	124.000			
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200	3,00% over	4 mnd.	32.000			
840	prijsstijgingen honoraria		3,00% over:	7 mnd.	9.000			
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400	3,00% over	11 mnd.	3.000			
860	rente prijsstijgingen		1 post	6.498	6.000			
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	3,00% over	14 mnd.	-			
880	prijsstijgingen interieur	van 700	3,00% over	21 mnd.	10.000			
	Totaal Prijsstijgingen					184.000	79	5%
900	Onvoorzien							
910	onvoorzienne kosten over posten 200 t/m 800		5% over	4.620.000	231.000			
	Totaal Onvoorzien					231.000	99	7%
Totaal investeringskosten excl. BTW						4.851.000	2.071	138%

RESULTATEN BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Perce- tage	Per m²bvo
100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING								
Directe bouwkosten, incl. installaties								
05	Sloopkosten	2.342	m²bvo	0	0		0%	0
10	Bodemvoorzieningen	2.342	m²bbo	15	35.363		1%	15
15	Heiwerk	2.342	m²bbo	41	95.030		3%	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	2.342	m²bbo	107	250.149		8%	107
30	Ruwbouw	2.342	m²bvo	174	406.950		13%	174
40	Gevelsluiting	1.639	m²bgo	228	373.582		12%	160
50	Afbouw	2.342	m²bvo	262	614.239		20%	262
55	Vaste inrichting + terrein	2.342	m²bvo	106	248.250		8%	106
70	Horizontale afwerkingen	2.342	m²bbo	98	229.506		8%	98
90	Installaties	2.342	m²bvo	335	784.000		26%	335
	<i>afron- ding</i>				-67			
Totaal directe kosten, exclusief BTW						3.037.000	100%	1.297
<i>Directe bouwkosten excl. installatiekosten</i>						2.253.000		
	Algemene Bouwplaatskosten	8,84%			199.061			85
						2.452.061		
	Algemene Kosten	7,00%			171.644			
						2.623.705		
	Winst en Risico	3,00%			78.711			
						2.702.416		
<i>Installatiekosten</i>						784.000		
	Coördinatievergoeding over installaties	3,00%			23.520			
						3.509.936		
	Prijsstijgingen tot start bouw	in stichtingskosten			0			
						3.509.936		
	Afkoop prijsrisico tijdens bouw	in stichtingskosten			0			
						3.509.936		
	Bankgarantie	in ABK			0			
						3.509.936		
	CAR verzekering	0,35%			12.285			
						3.522.221		
	<i>afron- ding</i>					-221		
Totaal bouwkosten, exclusief BTW						3.522.000		1.504

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop	n.v.t.				-	-	-
	Totaal Sloopkosten							
10	Bodemvoorzieningen	2.342	m²bbo					
	uitzetten / maatvoering	2.342	m²bbo	2,5	5.855			
	grondwerk, incl afvoeren	gem: 0,5 m	1.171	m³	14	16.393		
	schoon zand	gem: 0,2 m	468	m²bbo	13	6.089		
	pomp- en lozingskosten		2.342	m²bbo	3,0	7.026		
	Totaal Bodemvoorzieningen					35.363	15	15
15	Heiwerk	2.342	m²bbo					
	heiwerk, prefabbetonpalen	15 m	195	st	487	95.030		
	1 paal gerekend per	12,0 m²						
	Totaal Heiwerk					95.030	41	41
20	Fundering t/m begane grondvloer	2.342	m²bbo					
	funderingsbalken en poeren	2.342	m²bbo	15	35.128			
	lhwg betonvloer tbv sporthal	1.509	m²	90	135.792			
	geïsoleerde begane grondvloer	833	m²	65	54.151			
	toeslag beng RC 4,5	2.342	m²	4	9.368			
	liftput	1	post	4.000	4.000			
	diverse / onvoorzien	2.342	m²bbo	5	11.709			
	Totaal Fundering t/m begane grondvloer					250.149	107	107
30	Ruwbouw	2.342	m²bvo					
	draagconstructie (staal)	35 kg/m²	81.966	kg	2,30	188.522		
	toeslag grote overspanning, aanname 10 kg/m²		1.509	m²bvo	23	34.702		
	toeslag hal 9 m hoogte		1.509	m²bvo	23	34.702		
	brandwerende bekleding staalconstructie		2.342	m²bvo	10	23.419		
	verdiepingsvloer kanaalplaat		-	m²	80	-		
	dakvloer kanaalplaat		833	m²	80	66.648		
	dakvloer staalplaat		1.509	m²	28	42.246		
	ontsluiting		1	lagen	5.000	5.000		
	diverse / stabiliteit		2.342	m²bvo	5	11.709		
	Totaal Ruwbouw					406.950	174	174
40	Gevelsluiting	1.639	m²bgo					
	<u>gevel 'open'</u>	<u>15%</u>	<u>246</u>					
	houten kozijnen, incl HR++ beglazing		246	m²bgo	450	110.655		
	toeslag beng triple glas		246	m²	40	9.836		
	toeslag (vlucht)deuren		6	post	500	3.000		
	toeslag entree		1	po	5.000	5.000		
	toeslag detaillering		246	m²	20	4.918		
	<u>gevel 'gesloten'</u>	<u>85%</u>	<u>1.393</u>					
	metselwerk + isolatie		418	m²	145	60.614		
	toeslag beng RC 6		1.393	m²	10	13.934		
	binnenspouwblad, niet dragend	90% van dicht	376	m²	85	31.979		
	reservering beplating	Basis	975	m²	95	92.663		
	<u>gevel 'diversen'</u>		<u>1.639</u>					
	steigerwerk		1.639	m²	15	24.590		
	diversen / onvoorzien		1.639	m²	10	16.393		
	Totaal Gevelsluiting					373.582	228	228

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop	n.v.t.						
	Totaal	Sloopkosten				-	-	-
50	Afbouw		2.342 m²bvo					
	<i>Wedstrijdruimte</i>		<i>1.559 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%	623 m²	120	74.812			
	toeslag perforatie en vulling canalures stalen dakplaat		1.559 m²	10	15.586			
	vloerafwerking zandcement dekvlc		1.559 m²	12	18.703			
	vloerafwerking sportvloer		1.559 m²	65	101.308			
	wandopening kozijn+deur		4 st	1.500	6.000			
	<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>81 m²</i>					
	h= 3,0 m	0,3 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	24 m²	74	1.787			
	plafondafwerking	spuitwerk plafond	81 m²	11	886			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	81 m²	12	966			
	vloerafwerking	sportvloer	81 m²	65	5.233			
	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	puien	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							
	Sloop	n.v.t.						
	Totaal	Sloopkosten				-	-	-
	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>		132 m²					
	h= 2,8 m	0,8 m²/ m²bvo						
	wanden	MBI betonsteen	106 m²	74	7.830			

100 ONDERBOUWING BOUWKOSTENRAMING

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per element	Per m²bvo
05	Sloopkosten		1 po					
	Sloop	n.v.t.						
	Totaal	Sloopkosten				-	-	-
	wandafwerking	sputwerk wand	106 m²	12	1.270			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	132 m²	35	4.629			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	132 m²	12	1.587			
	vloerafwerking	vloertegels	132 m²	75	9.919			
	wandopening	kozijn+deur	10 st	700	7.000			
	<i>Vereningsruimte / 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 m ² bvo
05	Sloopkosten							
	Sloop	n.v.t.						
	Totaal	Sloopkosten				-	-	-
	<i>Meter en installatiekastruimte</i>							
	h= 2,8 m	4,0 m ² / m ² bvo	5 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	18 m ²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m ²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m ²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m ²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m ²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Patchkastruimte</i>							
	h= 2,8 m	4,0 m ² / m ² bvo	5 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	18 m ²	74	1.362			
	wandafwerking	wandtegels	2 m ²	55	87			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	5 m ²	11	51			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	5 m ²	12	55			
	vloerafwerking	vloertegels	5 m ²	75	345			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Werkkast</i>							
	h= 2,8 m	4,0 m ² / m ² bvo	14 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	55 m ²	74	4.085			
	wandafwerking	wandtegels	3 m ²	55	173			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	14 m ²	11	152			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	14 m ²	12	166			
	vloerafwerking	vloertegels	14 m ²	75	1.035			
	wandopening	kozijn+deur	2 st	700	1.400			
	<i>Materialenopslag</i>							
	h= 2,8 m	4,0 m ² / m ² bvo	23 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	92 m ²	74	6.808			
	wandafwerking	wandtegels	0 m ²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	23 m ²	11	253			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	23 m ²	12	276			
	vloerafwerking	vloertegels	23 m ²	75	1.725			
	wandopening	kozijn+deur	4 st	700	2.800			
	<i>Opslag ruimte verenigingen</i>							
	h= 2,8 m	4,0 m ² / m ² bvo	0 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	0 m ²	74	0			
	wandafwerking	wandtegels	0 m ²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	0 m ²	11	0			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	0 m ²	12	0			
	vloerafwerking	vloertegels	0 m ²	75	0			
	wandopening	kozijn+deur	5 st	700	3.500			
	<i>Opslag ruimte horeca</i>							
	h= 2,8 m	4,0 m ² / m ² bvo	46 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	184 m ²	74	13.617			
	wandafwerking	wandtegels	0 m ²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	46 m ²	11	506			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	46 m ²	12	552			
	vloerafwerking	vloertegels	46 m ²	75	3.450			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Containerruimte</i>							
	h= 2,8 m	4,0 m ² / m ² bvo	12 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	46 m ²	74	3.404			
	wandafwerking	wandtegels	0 m ²	55	0			
	plafondafwerking	sputwerk plafond	12 m ²	11	127			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	12 m ²	12	138			
	vloerafwerking	vloertegels	12 m ²	75	863			
	wandopening	kozijn+deur	6 st	700	4.200			
	<i>Toiletten</i>							
	h= 2,8 m	3,0 m ² / m ² bvo	55 m ²					
	wanden	MBI betonsteen	164 m ²	74	12.128			
	wandafwerking	wandtegels	147 m ²	55	8.112			
	plafondafwerking	systeemplafond ba	55 m ²	35	1.912			
	vloerafwerking	zandcement dekvlc	55 m ²	12	656			
	vloerafwerking	vloertegels	55 m ²	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	n.v.t.						
	Totaal Sloopkosten					-	-	-
	<i>overige afbouw</i>							
	toeslag afbouwniveau	2.342	m²bvo	25	58.547			
	div. timmer- & schilderwerkzh	2.342	m²bvo	5	11.709			
	algemene werkzaamheden	2.342	m²bvo	4	9.368			
	bouwkundige voorzieningen installaties	2.342	m²bvo	5	11.709			
	Totaal Afbouw					614.239	262	262
55	Vaste inrichting + terrein		2.342 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	1	post	7.500	7.500			
	vaste kasten, 2 per berging	4	st	2.000	8.000			
	optrekbare scheidingswand tussen wedstrijdruintes	1	st	76.000	76.000			
	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					248.250	106	106
70	Horizontale afwerkingen		2.342 m²bbo					
	dakbedekking + afschotisolatie	2.342	m²bbo	65	152.223			
	toeslag beng RC 7	2.342	m²	8	18.735			
	dakranden, opbouw en afdekking	468	m	65	30.445			
	dakdoorvoeren	2.342	m²bbo	2	4.684			
	valbeveiliging en dakluiken	2.342	m²bbo	10	23.419			
	toeslag kalzip, mossedum, o.g.	2.342	m²	-	-			
	Totaal Horizontale afwerkingen					229.506	98	98
90	Installaties		2.342 m²bvo					
	reservering W-installaties	2.342	m²bvo	173	405.713			
	reservering E-installaties	2.342	m²bvo	145	338.492			
	liftinstallatie	1	post	40.000	40.000			
	<i>afronding</i>				-205			
	Totaal Installaties					784.000	335	335
	<i>afronding</i>				-67			
	Totaal directe bouwkosten, exclusief BTW					3.037.000		1.297