

Kostenvergelijking investeringskostenoverzichten scenario's

Nieuwbouw sporthal gemeente Medemblik

Gemeente Medemblik
Dhr. Scholten

Referentienummer
2200110/20200410adr01

Datum
10 april 2020

Auteur
Fernando Alphenaar | ICSadviseurs

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Analyse	4
3. Bevindingen	6
4. Conclusie	10
Bijlage 1 - Kostenvergelijking op basis van de kostenramingen	11

CONCEPT

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

1. Inleiding

Beste heer Schouten,

U heeft ICSadviseurs gevraagd om de investeringskostenoverzichten van de scenario's, hieronder verder toegelicht, voor het nieuwbouwplan van een sporthal te Medemblik te vergelijken.

- Scenario 1; Synarchis semi-permanent aan de locatie "de Bloesem".
- Scenario 2; Synarchis permanent aan de locatie "de Bloesem".
- Scenario 3; Wognumse sportverenigingen permanent aan de locatie "Spartanen".

De gebruikte documenten:

- 190319 definitief rapport Haalbaarheidsonderzoek extra sporthal Wognum - Haalbaarheidsonderzoek twee d.d. 21-02-2019.
- Bijlage 2 Investeringskosten locatie De Bloesem - Haalbaarheidsonderzoek tweede sporthal Wognum d.d. 21-02-2019.
- 04 191008 - 677.1 Rapport Synarchis d.d. 02-10-2019.
- 05. 191008 - 677.2 Rapport Synarchis - bijlage.pdf (582KB) d.d. 02-10-2019.
- Haalbaarheidsonderzoek Sporthal Spartanen d.d. 15-10-2019 (SWZV).
- 02 20190627-concept-sporthal-Spartanen d.d. 27-6-2019 (SWVZ).
- Verslag uitwerkingpunten 2e sporthal STABO d.d. 20 maart 2020 (gemeente Medemblik).
- Aanvullingen m.b.t. uitgangspunten d.d. 24-2-2020.
- Reactie op e-mail d.d. 23-12-2019 – Uitgangspunten sporthal (SWVZ).

2. Analyse

Synarchis heeft op 21 februari 2019 een haalbaarheidsonderzoek naar een permanente sporthal, locatie Bloesem, met bijhorend investeringskostenoverzicht en een haalbaarheidsonderzoek naar een semi permanente opgesteld. Voor dit kostenvergelijk heeft ICSadviseurs de duurste variant van de semi permanente sporthal gebruikt. Beiden voldoen aan bouwbesluit en de wensen van de gebruikers. De wensen en eisen zijn vertaald in een kostenoverzicht aan de hand van een ruimtestaat per scenario.

Daarnaast heeft de Samenwerkende Wognumse Zandsportverenigingen (SWZV) ook een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar een permanente sporthal op de locatie Spartanen met een bijhorende kostenopstelling – 'investeringskostenoverzicht'. Ten behoeve hiervan is er een concept ontwerp met 3D tekeningen opgesteld.

De investeringskosten zijn aan de hand van het vergelijkingsoverzicht in de bijlage vertaald naar een overzicht conform de NL-SfB systematiek, zie figuur 1.

- Scenario 1; Synarchis semi-permanent aan de locatie "de Bloesem".
- Scenario 2; Synarchis permanent aan de locatie "de Bloesem".
- Scenario 3; Wognumse sportverenigingen permanent aan de locatie "Spartanen".

Categorie	scenario 1		scenario 2		scenario 3	
A GRONDKOSTEN	€ -	0,0%	€ -	0,0%	€ -	0,0%
grondkosten	€ -		€ -		€ -	
B BOUWKOSTEN	€ 1.504.500	73,6%	€ 3.141.707	64,2%	€ 1.209.400	82,6%
bouwkosten	€ 1.269.500		€ 2.795.620		€ 1.150.000	
infra (terrein)	€ 235.000		€ 346.087		€ 59.400	
C INRICHTINGSKOSTEN	€ 95.000	4,6%	€ 25.000	0,5%	€ -	0,0%
sportinrichting	€ 95.000		€ 25.000			
D BIJKOMENDE KOSTEN	€ 90.000	4,4%	€ 685.474	14,0%	€ -	0,0%
projectbegeleiding	€ 50.000		€ 110.000			
bijkomende kosten	€ 40.000		€ 88.512			
honoraria	€ -		€ 212.785			
prijstijging & marktwerking	€ -		€ 274.177			
E ONVOORZIEN	€ -	0,0%	€ 193.000	3,9%	€ -	0,0%
Onvoorzien			€ 193.000			
F BELASTINGEN	€ 354.795	17,4%	€ 849.488	17,4%	€ 253.974	17,4%
BTW	€ 354.795		€ 849.488		€ 253.974	
G FINANCIERING	€ -	0,0%	€ -	0,0%	€ -	0,0%
renten	€ -		€ -		€ -	
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN	€ 2.044.295	100%	€ 4.894.669	100%	€ 1.463.374	100%

Figuur 1 - Kostenoverzicht verschillende scenario's

De scenario's hebben verschillende netto vloeroppervlakten (NVO). Voor het vergelijk zijn NVO's omgerekend naar bruto vloeroppervlakten (BVO). Daarvoor zijn de percentages gebruikt die Synarchis heeft gerekend bij scenario 2 voor oppervlakteverliezen als verkeersruimten (8%), ontwerpverlies (3%) en oppervlakten van de constructies (6%), tezamen 17%. Voor scenario 3 is alleen het ontwerpverlies en constructie oppervlakteverlies gerekend omdat in scenario 3 al oppervlakte voor de verkeersruimte is opgenomen.

- scenario 1 1.311 m² NVO
- scenario 2 1.327 m² NVO
- scenario 3 1.335 m² NVO
- scenario 1 1.534 m² BVO
- scenario 2 1.553 m² BVO
- scenario 3 1.455 m² BVO

Per scenario zijn de volgende gemiddelde vierkante meter prijzen per BVO inzichtelijk gemaakt:

- Scenario 1 € 1.274 / m² BVO
- Scenario 2 € 3.152 / m² BVO
- Scenario 3 € 1.006 / m² BVO

CONCEPT

3. Bevindingen

De aangeleverde documenten zijn globaal vergeleken en vervolgens dieper inhoudelijk geanalyseerd en beoordeeld. De kosten van de scenario's liggen ver uit elkaar. De oorzaak hiervan zit, los gezien van de uitgangspunten en ontwerp, in de aangeleverde stukken. Zo betreft scenario 2 een investeringskostenoverzicht bestaande uit bouwkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten, onvoorzien en btw. Terwijl scenario 1 een kostenopzet heeft van bouwkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en btw. Scenario 3 betreft alleen de bouwkosten en btw.

NOC*NSF

De NOC*NSF telt minimale eisen aan oppervlaktes en aantallen van ruimten die bij een sporthal behoren. Hieronder zijn de onderdelen benoemd waar één of meerdere scenario's niet voldoen:

Minimaal 4 kleedruimten van 20m² NVO (in combinatie met bewegingsonderwijs tenminste 25m²):

- scenario 1 heeft 4 kleedruimten van 15m² opgenomen.
- scenario 2 heeft 2 kleedruimten van 25m² opgenomen.
- scenario 3 maakt gebruik van bestaande 16 kleedruimten, hoe groot deze zijn is niet omschreven.

Minimaal 1 berging van tenminste 4m¹ breed:

- scenario 1 heeft een berging van 4m¹ breed en 60m² opgenomen.
- scenario 2 heeft een berging van 4m¹ breed en 60m² opgenomen.
- scenario 3 maakt gebruik van bestaande berging ruimten. De oppervlakte en breedte zijn niet omschreven.

Minimaal 1 werkkast van 4m²:

- scenario 1 heeft geen werkkast opgenomen.
- scenario 2 heeft geen werkkast opgenomen.
- scenario 3 maakt gebruik van bestaande ruimten. Het is niet bekend of hier een werkkast 4m² bevindt.

Minimaal 1 scheidsrechter/docentenkamer van 8m² (in combinatie met een EHBH-kamer tenminste 15m²):

- scenario 1 heeft 1 scheidsrechter/docentenkamers van 8m² opgenomen i.c.m. EHBO.
- scenario 2 heeft 2 scheidsrechter/docentenkamers van 8m² opgenomen i.c.m. EHBO.
- scenario 3 maakt gebruik van bestaande ruimten. Het is niet bekend of hier deze combinatieruimte bevindt.

De sporthal heeft een sportvloer klasse 1:

- scenario 1 heeft dit opgenomen.
- scenario 2 heeft dit opgenomen.
- scenario 3 heeft dit opgenomen.

De sporthal heeft een toeschouwersvoorziening voor tenminste 100 personen:

- scenario 1 heeft dit opgenomen.
- scenario 2 heeft dit opgenomen.
- scenario 3 heeft dit opgenomen.

De sportvloer in de sporthal heeft een verlichtingsniveau van minimaal 500 lux:

- scenario 1 heeft dit opgenomen.
- scenario 2 heeft dit opgenomen.
- scenario 3 heeft dit niet opgenomen.

Op basis van bovengenoemde punten voldoet geen van de drie scenario's aan de NOC*NSF.

De overige bevindingen van iedere categorie die in figuur 1 zijn aangeduid d.m.v. een letter A t/m G, worden hieronder toegelicht.

A Grondkosten

Er zijn bij geen van de drie scenario's kosten opgenomen voor het verwijderen van bestaande bebouwingen en/of voorzieningen. Het is niet duidelijk of bestaande bebouwingen asbest bevatten. Kosten voor parkeren en/of terreinafwerking is toebedeeld aan categorie B bouwkosten.

B Bouwkosten

Er zijn voor alle scenario's geen onderliggende (aannemers)begrotingen, tekeningen, materialenlijst of hoeveelheden en eenheidsprijzen. Het is hierdoor niet mogelijk om de bouwkosten goed met elkaar te vergelijken. Op basis van de geleverde stukken zoals omschreven onder het hoofdstuk 'Te gebruiken documenten' zijn de volgende conclusies omschreven. Op basis van referenties van een standaard sporthal met 2 kleedruimten, exclusief terrein, onvoorzien en voorzieningen t.b.v. de NOC*NSF zijn de gemiddelde bouwkosten ca. € 1700,- tot € 1900,- /m2 BVO exclusief btw.

Bouwkosten	scenario 1		scenario 2		scenario 3	
Sloopwerken	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 2.779	€ 2
Bouwkundige werken	€ 1.270.000	€ 828	€ 1.544.722	€ 995	€ 671.999	€ 462
W-installaties	€ -	€ -	€ 336.446	€ 217	€ 59.096	€ 41
E-installaties	€ -	€ -	€ 128.089	€ 82	€ 96.602	€ 66
W&E installaties	€ 212.000	€ 138	€ 464.535	€ 299	€ 155.698	€ 107
Vaste inrichtingen	€ 22.500	€ 15	€ 52.206	€ 34	€ 85.000	€ 58
Duurzaamheidstoeslag bouwbesluit			€ 309.219	€ 199		
Staartkosten (€)	€ -	€ -	€ 424.938	€ 274	€ 152.317	€ 105
abk	€ -	€ -	€ 165.948	€ 107	€ -	€ -
ak	€ -	€ -	€ 177.564	€ 114	€ -	€ -
w r	€ -	€ -	€ 81.426	€ 52	€ -	€ -
Staartkosten (%)	0,0%		13,0%		11,7%	
Totaal excl. terrein	€ 1.270.000	€ 828	€ 2.795.620	€ 1.800	€ 1.065.014	€ 732
Terrein	€ 210.000	€ 137	€ 346.087	€ 223	€ 59.400	€ 41
CAR-verzekering (0,42%)	€ 7.201	€ 5	€ 13.361	€ 9	incl.	
stelposten	excl		excl		€ 82.205	€ 56
Totaal	€ 1.487.201	€ 970	€ 3.155.068	€ 2.032	€ 1.206.619	€ 829

Figuur 2 - Vergelijking bouwkosten

In figuur 2 zijn de bouwkosten van de scenario's in een tabel naast elkaar gezet. Daaruit kan worden geconcludeerd dat Synarchis bij scenario 2 extra duurzaamheidsmaatregelen heeft begroot. Wat de extra duurzaamheidsmaatregelen exact inhoud wordt niet omschreven en is daarom niet te beoordelen. Op basis van de vergelijking met referenties zoals eerder benoemd is alleen scenario 2 marktconform.

Bouwkundige werken

- Scenario 3 heeft een prijs per vierkante meter die ruim 50% lager is ten opzichte van scenario 2. Dit heeft mede te maken met verschillen in de uitgangspunten. De volgende punten zijn in het 'Verslag uitwerkingpunten 2^e sporthal' van 20 maart 2020 benoemd:
 - Er is geen berging begroot. Zij gaan ervan uit dat er gebruik wordt gemaakt van de berging in de huidige accommodatie Spartanen. De afmetingen van de berging zijn niet benoemd.
 - Geen kleedkamers begroot. Zij gaan ervan uit dat er gebruik wordt gemaakt van de kleedkamers in de huidige accommodatie Spartanen. De afmetingen van de kleedruimten zijn niet benoemd. Daarnaast zijn er geen kosten opgenomen voor de overige ruimten zoals werkkast, scheidsrechter/docentenkamer en EHBO ruimte. Het is niet duidelijk of deze ruimten daadwerkelijk in het bestaande bouwdeel bevinden.
- Scenario 1 heeft groenvoorzieningen (groene gevel) t.b.v. de gevel opgenomen. De omvang van de kosten zijn niet inzichtelijk gemaakt. Scenario 2 en 3 hebben deze kosten niet opgenomen.

- Alle scenario's geven aan voorzien te zijn van aanpassen van de brandveiligheidsnormen t.p.v. het aansluiten op het bestaande bouwdeel. Het is vooralsnog onduidelijk welke maatregelen hiervoor zijn gehanteerd.

W-installaties

- Scenario 1 heeft installatiekosten begroot voor de kledruimten en sporthal. De installatiekosten van de overige ruimten zijn niet begroot.
- Scenario 2 heeft € 217,-/m² BVO aan kosten voor de w-installaties. Scenario 3 wijkt hiervan met € 41,-/m² BVO significant van af. Scenario 1 heeft een totaalpost opgenomen voor de W&E- installaties waardoor het niet kan worden vergeleken.
- Scenario 3 heeft voor de ventilatie en verwarming een systeem begroot op basis van gasgestookte toevoer. Dit wijkt af van het doel van de gemeente, namelijk gasloos verwarmen.

E-installaties

- Scenario 1 heeft installatiekosten begroot voor de kledruimten en sporthal. De kosten voor de overige ruimten zijn niet begroot.
- Gelet op de hoogte van het bedrag van € 66,-/m² BVO heeft scenario 3 geen 500 lux verlichting t.p.v. de sportvloer.

Vaste inrichtingen

- Scenario 1 heeft kosten voor de tribune opgenomen van € 22.500,- excl. btw. Scenario 2 heeft ca. 2 maal zoveel opgenomen.
- Het is onduidelijk of de vaste inrichtingen zoals ringenstel, klimtouwen, wand/ klimrekken, etc. zijn opgenomen in de begroting van scenario 3.

Terrein

- Scenario 1 heeft 120 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is aanzienlijk meer dan scenario 2 (61 parkeerplaatsen) en scenario 3 (32 parkeerplaatsen). Dit komt doordat er 80 bestaande parkeerplaatsen verplaatst moeten worden, naast de 40 extra parkeerplaatsen t.b.v. de parkeernorm.
- De parkeernorm van 2.8 pp/100m² BVO geeft voor scenario 3 een uitkomst van minimaal 38 benodigde parkeerplaatsen.
- Ten behoeve van het realiseren van parkeerplaatsen zijn in scenario 1 en 2 kosten opgenomen voor het opofferen van groenvoorzieningen. Scenario 3 heeft hier geen kosten voor begroot aangezien zij aangeven dat dit n.v.t. is conform de inpassing.
- Afhankelijk van de hoeveelheid te verwijderen groenvoorzieningen lijken de kosten voor het terrein bij scenario 1 en 2 hoog ingeschat, bij scenario 3 juist te laag.

Indirecte bouwkosten

- Scenario 1 heeft geen staartkosten opgenomen in de bouwkosten.
- Scenario 2 heeft voor de algemene bouwplaatskosten (7%), algemene kosten (7%), winst en risico (3%) opgenomen en zijn, gelet op de huidige markt, marktconform. Echter ontbreekt hier nog de kosten voor CAR-verzekering. Hiervoor wordt gemiddeld 0.35% tot 0.42% voor gerekend door aannemers.
- De staartkosten voor scenario 3 zijn niet marktconform. ABK (4%) en overige staartkosten inclusief CAR-verzekering tezamen circa 8%.

C Inrichtingskosten

- Scenario 1 heeft € 95.000,- opgenomen aan sportinrichting. Wat hier exact voor geleverd wordt is niet omschreven, wel lijkt de hoogte van het bedrag aan conform de NOC*NSF te voldoen. De kosten voor inrichtingen zijn voor scenario 2 en 3 te laag ingeschat.
- Scenario 3 heeft geen inrichtingen begroot.

D Bijkomende kosten

- Scenario 1 heeft een deel van deze kosten opgenomen, namelijk projectbegeleiding € 50.000,- en bijkomende kosten € 40.000,- exclusief btw. Dit is ca. 50% lager dan scenario 2.
- De bijkomende kosten van scenario 2 zijn op het eerste gezicht met circa 14% aan de hoge kant. Echter heeft dit te maken met de extra kosten die zijn opgenomen voor de prijsstijging 3% en marktwerking 4%.

- De prijsstijging van 3% tot einde werk, d.d. augustus 2021, lijkt gezien de laatste BDB ontwikkelingen aan de hoge kant. Echter is het niet met zekerheid te zeggen wat de toekomst zal brengen, mede ook vanwege de coronacrisis. Omdat het nog niet is te zeggen welk effect de coronacrisis zal hebben op de bouwkosten, is prijsindexering tot einde bouw op dit moment erg lastig. Ook door bouwers worden verwachte indexeringen niet afgegeven. Er zal samen met de opdrachtgever moeten worden bepaald hoe hiermee wordt omgaan en welk bedrag daarvoor passend is.
- De legeskosten voor de gemeente Medemblik bedragen 2.7% van de bouwkosten, indien de bouwkosten hoger zijn dan € 2.750.000,- excl. btw met een minimum van € 79.750,-. De legeskosten zijn voor scenario 2 (€ 41.934,- excl. btw) te laag ingeschat. Zodra het ontwerp vordert kan dit preciezer worden berekend. Scenario 1 en 3 hebben geen legeskosten opgenomen.
- De meerkosten t.b.v. PFAS en het stikstofbeleid zijn niet opgenomen in de kosten. Advies is om voor onderzoek hiervan circa € 5.000,- exclusief btw in de investeringskosten op te nemen. Kosten voor gevolgen uit dit onderzoek zijn exclusief.
- Scenario 3 heeft geen bijkomende kosten begroot.

E Onvoorzien

- Het percentage onvoorzien is in deze fase voor scenario 2 met 5,01% marktconform.
- Scenario 1 en 3 hebben geen percentage onvoorzien begroot. Echter is dit wel aan te raden op basis van de ontwerpfase waarin het project zich nu in bevindt.

F Belastingen

- Het percentage hoog btw-tarief is toegepast. In een vervolgfase kan nog specifiek worden gekeken naar de verdeling hoog- en laagtarief.

G Financiering

Niet opgenomen in het investeringskostenoverzicht.

4. Conclusie

Er is voor scenario 1 uitgegaan van de duurste variant, variant D. Mocht er voor een andere variant, A, B of C, worden gekozen dan heeft dit financieel positieve invloed op bouwkosten voor scenario 1. Het verschil met scenario 2 en 3 zal hierdoor wel veranderen. Los hiervan wijken de kostenramingen van de scenario's veel van elkaar af. Dit verschil is voornamelijk te verklaren doordat de kosten niet één op één met elkaar vergeleken kunnen worden. Zo betreft scenario 2 een investeringskostenoverzicht bestaande uit bouwkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten, onvoorzien en btw. Terwijl scenario 1 een kostenopzet heeft van bouwkosten, inrichtingskosten, bijkomende kosten en btw. Scenario 3 betreft alleen de bouwkosten en btw. Zie figuur 1.

Het is helaas niet mogelijk om met de verstrekte gegevens inhoudelijk dieper in te gaan op de bouwkosten van de scenario's. Zo heeft Synarchis geen onderbouwing van de bouwkosten geleverd. Evenals de bijhorende hoeveelheden. De hoeveelheden kunnen namelijk ook van invloed zijn op de verschillen van de kosten. Daarnaast zouden de tekeningen van het bestaande bouwdeel hierbij kunnen helpen.

In figuur 3 zijn de bouwkosten per scenario weergegeven. Op basis van referenties van een standaard sporthal met 2 kleedruimten, exclusief terrein, onvoorzien en voorzieningen t.b.v. de NOC*NSF zijn de gemiddelde bouwkosten ca. € 1700,- tot € 1900,-/m² BVO exclusief btw. Bij dit vergelijk zijn alleen scenario 2 en 3 te vergelijken. Wel geeft dit aan dat scenario 2 met € 1.800,-/m² BVO exclusief btw binnen het gemiddelde uitkomt. Scenario 3 daarentegen zijn, ondanks het benaderen van een lokale aannemer, met een bedrag van € 788,-/m² BVO exclusief btw, te laag ingeschat.

Bouwkosten	scenario 1		scenario 2		scenario 3	
Totaal excl. terrein	€	1.270.000	€	828	€	2.795.620
			€	1.800	€	1.147.219
					€	788

Figuur 3 - Samenvatting bouwkosten exclusief btw en terrein

Mede op het vooruitzicht op het bouwbesluit vanaf 2021 en de startdatum van uitvoering voldoet de begroting niet aan de eisen van de gemeente, gasloos bouwen. De bouwkosten zijn, tenzij er onderlinge prijsafspraken zijn gemaakt met de uitvoerende partij, niet haalbaar in de huidige markt.

Er zit ook een groot verschil in het aantal parkeerplaatsen. Zo heeft Synarchis voor scenario 1 (120 pp) en 2 (61 pp) de CROW berekening gehanteerd en heeft scenario 3 slechts 32 plaatsen opgenomen. De norm van 2.8 plekken/100m² BVO geeft 38 plaatsen. Scenario 1 en 2 houden rekening met verwijderen, herplaatsen en/ of verwijderen van groenvoorzieningen, scenario 3 niet.

Scenario 2 heeft extra duurzaamheidsmaatregelen begroot. De opbouw van deze kosten is niet onderbouwd. Wel geeft de haalbaarheidsstudie van Synarchis aan dat het om extra maatregelen gaat t.o.v. bouwbesluit. Scenario 1 en 3 hebben dit niet opgenomen.

De bijhorende uitgangspunten van de scenario's zijn getoetst op volledigheid om aan de NOC*NSF te voldoen. Geen van de drie scenario's zijn volledig op dit gebied.

Met vriendelijke groet,

Fernando Alphenaar | ICSadviseurs
f.alphenaar@boa-advies.nl
06 - 82 61 08 33

Bijlage 1 - Kostenvergelijking op basis van de kostenramingen

Projectnaam: Kostenvergelijking Topsporthal Medemblik Opdrachtgever: Gemeente Medemblik Datum: 9-4-2020 Opsteller: Fernando Alphenaar Onderdeel: Kostenvergelijking investeringskosten						
						BOA
						ADVIES
scenario 1	Synarchis scenario semi-permanent aan de locatie "de Bloesem"					
scenario 2	Synarchis scenario permanent aan de locatie "De Bloesem"					
scenario 3	Wognumse sportverenigingen scenario permanent aan de locatie "Spartanen"					
Prijspeil :	scenario 1 2-10-2019		scenario 2 21-2-2019		scenario 3 15-10-2019	
NVO sportcentrum	1311	m²	1327	m²	1335	m²
BVO sportcentrum	1534	m²	1553	m²	1455	m²
BVO parkeervoorziening	PM	m²	PM	m²	PM	m²
totaal BVO	1533,87	m²	1553	m²	1455	m²
Terrein oppervlakte verhard	0	m²	2639	m²	0	m²
Terrein oppervlakte bebouwd	1534	m²	1553	m²	1455	m²
Terrein oppervlakte onverhard	0	m²	500	m²	0	m²
Totaal terrein oppervlakte	1534	m²	4692	m²	1455	m²
Opgenomen parkeerplaatsen	120	pp	61	pp	32	pp
Kosten gemeente Medemblik						
grondkosten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
projectbegeleiding	€ 50.000	€ 33	€ 110.000	€ 72	€ -	€ -
renten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
bijkomende kosten	€ 25.000	€ 18	€ 46.578	€ 30	€ -	€ -
sportinrichting	€ -	€ -	€ 25.000	€ 16	€ -	€ -
infra (terrein)	€ 235.000	€ 153	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal	€ 310.000	€ 202	€ 181.578	€ 118	€ -	€ -
Kosten marktpartij						
bouwkosten excl. dzhm	€ 1.247.000	€ 813	€ 2.430.974	€ 1.585	€ 1.150.000	€ 790
duurzaamheidsmaatregelen	€ -	€ -	€ 364.646	€ 238	€ -	€ -
interieur	€ 22.500	€ 15	€ -	€ -	€ -	€ -
bouwkosten	€ 1.269.500	€ 828	€ 2.795.620	€ 1.823	€ 1.150.000	€ 790
honoraria	€ -	€ -	€ 212.785	€ 139	€ -	€ -
infra (terrein)	€ -	€ -	€ 346.087	€ 226	€ 59.400	€ 41
sportinrichting	€ 95.000	€ 62	€ -	€ -	€ -	€ -
bijkomende kosten	€ 15.000	€ 10	€ 41.934	€ 27	€ -	€ -
prijstijging	€ -	€ -	€ 133.000	€ 87	€ -	€ -
marktwerking	€ -	€ -	€ 141.177	€ 92	€ -	€ -
Totaal	€ 1.379.500	€ 899	€ 3.670.603	€ 2.393	€ 1.209.400	€ 831
Onvoorzien 5,01%	€ -	€ -	€ 193.000	€ 126	€ -	€ -
Investeringskosten excl. BTW	€ 1.689.500	€ 1.101	€ 4.045.181	€ 2.637	€ 1.209.400	€ 831
BTW 21%	€ 354.795	€ 231	€ 849.488	€ 554	€ 253.974	€ 175
Investeringskosten incl. BTW	€ 2.044.295	€ 1.333	€ 4.894.669	€ 3.191	€ 1.463.374	€ 1.006
Looptijd project	28	mnd	28	mnd	nvt	mnd
opstellen aanbestedingsstuk	3	mnd	3	mnd		mnd
aanbesteding	4	mnd	4	mnd		mnd
ontwerpfase	9	mnd	9	mnd		mnd
uitvoeringsfase	12	mnd	12	mnd		mnd
* het oppervlakte van scenario 1 en 3 is gebaseerd op basis van het oppervlakte verlies van verkeersruimten, ontwerp en constructie van scenario 2						



Gebruik 'Wijzig foto'
om afbeelding te wijzigen

De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 10 april 2020
Auteur(s): Fernando Alphenaar
Gereviewd door: Alfred Bakker

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27