

Investeringskosten varianten

Zwembad

Heemskerk



Bron: Google

Datum	12-05-2025
Status	definitief

1. Algemene gegevens

1.1 PROJECTGEGEVENS

Opdrachtgever	Gemeente Heemskerk
Postcode/plaats	1964 EZ Heemskerk
Contactpersoon	Dhr. B. van Duijvenbode
Opdrachtnemer	Bouwkundige Begeleidings Adviesgroep (B.B.A.) B.V.
Adres	De Trompet 1990
Postcode/plaats	1967 DB Heemskerk
Telefoon	0251-242247
E-mail	bba@bba-bv.nl
Website	www.bba-bv.nl

1.2 ALGEMENE GEGEVENS BEGROTING

Auteur rapport	Dhr. R. Houwing
Controleur rapport	Dhr. S. Enthoven
Projectnummer	2025P0104

2. Samenvatting

2.1 VARIANT A (VERBOUW BESTAAND)

NEN 2699 - N1	Onderdeel	€ / bvo	% ik	€ Totaal
A	Grondkosten	0	0%	0
B	Bouwkosten	3.681	58%	8.784.994
C	Inrichtingskosten	0	0%	0
D	Bijkomende kosten	1.212	19%	2.892.904
E	Onvoorzien	342	5%	817.453
F	Belastingen	1.099	17%	2.624.024
G	Financiering	0	0%	0
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (incl. BTW)		6.335		15.119.376

2.2 VARIANT B (BESTAAND HERBOUWEN)

NEN 2699 - N1	Onderdeel	€ / bvo	% ik	€ Totaal
A	Grondkosten	0	0%	0
B	Bouwkosten	5.142	58%	12.533.748
C	Inrichtingskosten	0	0%	0
D	Bijkomende kosten	1.826	21%	4.452.332
E	Onvoorzien	348	4%	849.304
F	Belastingen	1.536	17%	3.745.431
G	Financiering	0	0%	0
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (incl. BTW)		8.853		21.580.815

2.3 VARIANT C (BESTAAND HERBOUWEN + SPORTHAL)

NEN 2699 - N1	Onderdeel	€ / bvo	% ik	€ Totaal
A	Grondkosten	0	0%	0
B	Bouwkosten	7.051	62%	18.101.132
C	Inrichtingskosten	0	0%	0
D	Bijkomende kosten	2.174	19%	5.580.779
E	Onvoorzien	381	3%	977.807
F	Belastingen	1.680	15%	4.312.127
G	Financiering	0	0%	0
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (incl. BTW)		6.713		28.971.845

3. Uitgangspunten algemeen

3.1 DOCUMENTEN

Varianten omschrijving - Gemeente Heemskerk

d.d. ?

3.2 ALGEMEEN

Functie
Prijspeil

Sport / bijeenkomst
mei-25

3.3 AANNAMEN

- 1 Er is gerekend met een gemiddelde kwaliteit en architectuur
- 2 Aanbesteding op basis van bouwteampartner

3.4 NIET OPGENOMEN

- 1 Grondkosten/opbrengsten (verwerving, sloop, verontreiniging, infra en inrichting)
- 2 Exploitatiekosten
- 3 Losse inrichting: meubilair en inventaris
- 4 Interne kosten opdrachtgever
- 5 Ontwikkelaarskosten
- 6 Historische kosten
- 7 Tijdelijke huisvesting
- 8 Subsidies
- 9 Lopende boekwaarde
- 10 Financieringskosten

3. Variant A (Verbouw bestaand)

3.1 UITGANGSPUNTEN

- Vernieuwen en verduurzamen huidig zwembad
- Minimale verlenging levensduur 25 jaar
- Faciliteiten gelijk aan huidig zwembad
- Eigen trafo aanwezig
- Werkzaamheden aan huidige sporthallen en saunacomplex niet opgenomen
- Geen rekening gehouden met functionele aanpassingen en uitbreidingen

3.2 AANDACHTSPUNTEN (A)/RISICO'S (R)/KANSEN (K)

- A. Zwembad 1,5 jaar niet te gebruiken. Hier zijn geen kosten voor opgenomen
- R. Nagezien dient te worden of de bestaande trafo voldoende capaciteit heeft.

3.3 RUIMTEN + VORM

Binnen

Funcities	NVO (m2)	Constructie (m2)	BVO (m2)
recreatiebad met glijbaan incl. perron	345	13,8	359
wedstrijdbad incl perron	675	27,0	702
doelgroepenbad incl. perron	175	7,0	182
horeca incl. rookruimte, bar en magazijn	202	8,1	210
kleedruimte en toiletten	343	13,7	357
verkeersruimte	258	10,3	268
personeersruimte	94	3,8	98
opslag	53	2,1	55
techniekrumte	150	6,0	156
Totaal	2.295	92	2.387

Buiten

Funcities	m2
buitenzwembad diep	50
buitenbad ondiep	236
buitenberging	32
buitenterras	115
bestrating	420
ligweide	8.000
Totaal	8.853

Gevel gesloten (boven maaiveld)	0,4	360 m2
Gevel open	0,6	540 m2
Totaal Bruto Gevel Oppervlak (BGO)		900 m2

3.4 PLANNING

fase 1: initiatiefase (PvE, marktconsultatie en contractvorming)	12 maanden
fase 2: ontwerp en vergunning	14 maanden
fase 3: uitvoering	16 maanden
Totaal:	42 maanden

3.5. Investeringskostenbegroting

NEN 2699 - N5 Omschrijving		Hvld Ehd	€/Ehd	€/Totaal
A	GRONDKOSTEN			
B	BOUWKOSTEN	2.387 bvo	3.681	8.784.994
B.1	BOUWKUNDIGE WERKEN	2.387 bvo	1.191	2.843.262
B.1.0	Strippen tot casco	2.387 bbo	70	167.076
B.1.A	Fundering			
B.1.B	Skelet	2.387 bvo	150	358.020
B.1.C	Dak	2.387 bdo	180	429.624
B.1.D	Gevel	900 bgo	600	540.000
B.1.E/H	Binnenwanden, vloeren, trappen en plafonds	2.387 bvo	440	1.050.192
B.1.-	Bouwkundige voorzieningen	2.387 bvo	125	298.350
B.2	INSTALLATIES	2.387 bvo	1.150	2.744.820
B.2.A	Loodgieterswerk	2.387 bvo	600	1.432.080
B.2.A	Klimaatinstallaties	2.387 bvo	300	716.040
B.2.B	E-Installaties	2.387 bvo	250	596.700
B.2.D	Transportinstallaties en vaste onderhoudsvoorzieningen			
B.3	VASTE INRICHTING	2.387 bvo	320	763.680
B.3.A	Keuken en bar	1 pst	150.000	150.000
B.3.A	Glijbaan	1 pst	125.000	125.000
B.3.A	Beweegbare bodem	1 pst	250.000	250.000
B.3.A	Diverse kleine inrichting	2.387 m2	100,00	238.680
B.4	TERREIN	2.387 bvo	174	415.625
B.4.A	Buitenzwembad diep herstel	50 m2	1.250	62.500
B.4.A	Buitenbad ondiep	236 m2	750	177.000
B.4.A	Buitenberging	32 m2	500	16.000
B.4.A	Buitenterras + overige bestrating	535 m2	75	40.125
B.4.A	Ligweide	8.000 m2	15	120.000
B.5	BIJKOMENDE KOSTEN AANNEMER	2.387 bvo	845	2.017.607
B.5.A	Nadere planuitwerking - onvoorzien in stiko	5,00 %	6.767.387	338.369
B.5.B	Algemene uitvoeringskosten gehele project	10,00 %	7.105.756	710.576
B.5.C	Algemene kosten	7,00 %	7.816.332	547.143
B.5.D	CAR-verzekering, WA-verzekering, Ontwerp verz.	1,00 %	8.363.475	83.635
B.5.E	Winst & risico	4,00 %	8.447.110	337.884
B.5.F	Prijsindexering tijdens de bouw - in stiko			PM
B.5.G	Prijsindexering tot start bouw - in stiko			PM
C	INRICHTINGSKOSTEN	2.387 bvo		
	Losse inrichting en ICT			
	losse inrichting (meubilair en inventaris) - niet opgenomen			excl.
D	BIJKOMENDE KOSTEN	2.387 bvo	1.212	2.892.904
	Honoraria	2.387 m2	403	962.570
	Projectbegeleiding door opdrachtgever - niet opgenomen			excl.
	Architect	over bouwkosten	3,00 %	8.784.994
	Constructeur	over constructie	6,00 %	358.020
	Installatie adviseur	over installaties	6,00 %	2.744.820
	Bouwfysica / duurzaamheid	1 pst	50.000	50.000
	Grond onderzoek, sondering, flora en fauna e.d.	1 pst	15.000	15.000
	Bouwkostenadvies (alleen toetsend)	1 pst	30.000	30.000
	Juridisch / Fiscaal / Notaris	1 pst	15.000	15.000
	Participatietraject			
	Aanbestedingsbegeleiding	1 pst	25.000	25.000
	Projectmanagement	26 mnd	5.000	130.000
	Directie / Toezicht	16 mnd	10.000	160.000
	Reservering overige advieskosten	1,00 %	8.784.994	87.850
	Aansluitkosten	2.387 m2	209	500.000
	Aansluitkosten - reeds aanwezig			
	WKO installatie	1 pst	500.000	500.000

3.5. Investeringskostenbegroting

NEN 2699 - N5	Omschrijving		Hvlhd Ehd	€/Ehd	€/Totaal
	Trafo - reeds aanwezig				
	Heffingen		2.387 m2	96	228.171
	Leges (excl. vaste inrichting en terrein)		3,00 %	7.605.689	228.171
	Verzekeringen				
	CAR/WA verzekering - in bouwkosten				incl.
	Overig		2.387 m2	25	60.000
	Verhuiskosten		1 pst	50.000	50.000
	Energielabel		1 pst	10.000	10.000
	Risicoverrekeningen	% per jaar	2.387 m2	479	1.142.164
	Prijsindexering tot start bouw	4,00	8,67 %	10.475.735	907.897
	Afkoop/prijsindexering tijdens bouw (50% van looptijd)	4,00	2,67 %	8.784.994	234.267
	Ontwikkelaarskosten				
	<i>niet opgenomen</i>				excl.
E	ONVOORZIEN		2.387 bvo	342	817.453
	Onvoorzien		2.387 m2	342	817.453
	Onvoorzien		7,00 %	11.677.899	817.453
F	BELASTINGEN		2.387 bvo	1.099	2.624.024
	Belasting		2.387 m2	1.099	2.624.024
	BTW		21,00 %	12.495.352	2.624.024
G	FINANCIERING		2.387 bvo		
	Financiering				
	Financieringskosten, rentekosten				excl.
	TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (incl. BTW)		2.387 bvo	6.335	15.119.376

4. Variant B (Bestaand herbouwen)

4.1 UITGANGSPUNTEN

- Nieuw zwembad op andere locatie
- Minimale levensduur 50 jaar
- Duurzaamheidseisen: bouwbesluit (BENG)
- Faciliteiten gelijk aan huidig zwembad

4.2 AANDACHTSPUNTEN (A)/RISICO'S (R)/KANSEN (K)

- R. Kan er voldoende stroom gekregen worden op nieuwe locatie? Nu geen aanvullende kosten voor opgenomen

4.3 RUIMTEN + VORM

Binnen

Functies	NVO (m2)	Constructie (m2)	BVO (m2)
recreatiebad met glijbaan incl. perron	345	13,8	359
wedstrijdbad incl perron	675	27,0	702
doelgroepenbad incl. perron	175	7,0	182
horeca incl. rookruimte, bar en magazijn (50% gerekend)	101	4,0	105
kleedruimte en toiletten	343	13,7	357
verkeersruimte	258	10,3	268
personeersruimte	94	3,8	98
opslag	53	2,1	55
techniekrumte	150	6,0	156
extra reservering n.t.b.	150	6,0	156
Totaal	2.344	94	2.438

Buiten

Functies	m2
buitenzwembad diep	50
buitenbad ondiep	236
buitenberging	32
buitenterras	115
bestrating	420
ligweide	8.000
Totaal	8.853

Gevel gesloten (boven maaiveld)	0,4	536 m2
Gevel open	0,6	804 m2
Totaal Bruto Gevel Oppervlak (BGO)	0,55	1.341 m2

4.4 PLANNING

fase 1: initiatiefase (PvE, marktconsultatie en contractvorming)	12 maanden
fase 2: ontwerp en vergunning	18 maanden
fase 3: uitvoering	18 maanden
Totaal:	48 maanden

4.5. Investeringskostenbegroting

NEN 2699 - N5 Omschrijving		Hv/hd	Ehd	€/Ehd	€/Totaal
A	GRONDKOSTEN				
B	BOUWKOSTEN	2.438	bvo	5.142	12.533.748
B.1	BOUWKUNDIGE WERKEN	2.438	bvo	2.018	4.919.944
B.1.0	Sloopwerk	2.387	bvo	85	202.878
B.1.A	Fundering	2.438	bbo	475	1.157.936
B.1.B	Skelet	2.438	bvo	420	1.023.859
B.1.C	Dak	2.438	bdo	200	487.552
B.1.D	Gevel	1.341	bgo	600	804.461
B.1.E/H	Binnenwanden, vloeren, trappen en plafonds	2.438	bvo	460	1.121.370
B.1.-	Bouwkundige voorzieningen	2.438	bvo	50	121.888
B.2	INSTALLATIES	2.438	bvo	1.300	3.169.088
B.2.A	Loodgieterswerk	2.438	bvo	700	1.706.432
B.2.A	Klimaatinstallaties	2.438	bvo	325	792.272
B.2.B	E-Installaties	2.438	bvo	275	670.384
B.2.D	Transportinstallaties en vaste onderhoudsvoorzieningen				
B.3	VASTE INRICHTING	2.438	bvo	326	793.776
B.3.A	Keuken en bar	1	pst	150.000	150.000
B.3.A	Glijbaan	1	pst	150.000	150.000
B.3.A	Beweegbare bodem	1	pst	250.000	250.000
B.3.A	Diverse kleine inrichting	2.438	m2	100,00	243.776
B.4	TERREIN	2.438	bvo	317	772.375
B.4.A	Buitenzwembad diep	50	m2	2.250	112.500
B.4.A	Buitenbad ondiep	236	m2	750	177.000
B.4.A	Buitenberging	32	m2	500	16.000
B.4.A	Buitenterras + overige bestrating	535	m2	125	66.875
B.4.A	Ligweide	8.000	m2	50	400.000
B.5	BIJKOMENDE KOSTEN AANNEMER	2.438	bvo	1.181	2.878.566
B.5.A	Nadere planuitwerking - onvoorzien in stiko	5,00	%	9.655.183	482.759
B.5.B	Algemene uitvoeringskosten gehele project	10,00	%	10.137.942	1.013.794
B.5.C	Algemene kosten	7,00	%	11.151.736	780.622
B.5.D	CAR-verzekering, WA-verzekering, Ontwerp verz.	1,00	%	11.932.357	119.324
B.5.E	Winst & risico	4,00	%	12.051.681	482.067
B.5.F	Prijsindexering tijdens de bouw - in stiko				PM
B.5.G	Prijsindexering tot start bouw - in stiko				PM
C	INRICHTINGSKOSTEN	2.438	bvo		
	Losse inrichting en ICT				
	<i>losse inrichting (meubilair en inventaris) - niet opgenomen</i>				<i>excl.</i>
D	BIJKOMENDE KOSTEN	2.438	bvo	1.826	4.452.332
	Honoraria	2.438	m2	608	1.482.740
	<i>Projectbegeleiding door opdrachtgever - niet opgenomen</i>				<i>excl.</i>
	Architect	4,00	%	12.533.748	501.350
	Constructeur	6,00	%	2.181.795	130.908
	Installatie adviseur	6,00	%	3.169.088	190.145
	Bouwfysica / duurzaamheid	1	pst	50.000	50.000
	Grond onderzoek, sondering, flora en fauna en RO rapport	1	pst	50.000	50.000
	Bouwkostenadvies (alleen toetsend)	1	pst	30.000	30.000
	Juridisch / Fiscaal / Notaris	1	pst	25.000	25.000
	Participatietraject	1	pst	25.000	25.000
	Aanbestedingsbegeleiding	1	pst	25.000	25.000
	Projectmanagement	30	mnd	5.000	150.000
	Directie / Toezicht	18	mnd	10.000	180.000
	Reservering overige advieskosten	1,00	%	12.533.748	125.337
	Aansluitkosten	2.438	m2	287	700.000
	Aansluitkosten (water, riolering en elektra)	1	pst	50.000	50.000
	WKO installatie	1	pst	500.000	500.000

4.5. Investeringskostenbegroting

NEN 2699 - N5		Omschrijving	Hvlhd	Ehd	€/Ehd	€/Totaal	
		Trafo - uitgangspunt huur		1 pst	150.000	150.000	
		Heffingen	2.438	m2	135	329.028	
		Leges (excl. vaste inrichting en terrein)		3,00 %	10.967.597	329.028	
		Verzekeringen					
		CAR/WA verzekering - in bouwkosten				incl.	
		Overig	2.438	m2	25	60.000	
		Verhuiskosten		1 pst	50.000	50.000	
		Energielabel		1 pst	10.000	10.000	
		Risicoverrekeningen	% per jaar	2.438	m2	771	1.880.564
		Prijsindexering tot start bouw	4,00	10,00 %	15.045.517	1.504.552	
		Afkoop/prijsindexering tijdens bouw (50% van looptijd)	4,00	3,00 %	12.533.748	376.012	
		Ontwikkelaarskosten					
		<i>niet opgenomen</i>				excl.	
E		ONVOORZIEN	2.438	bvo	348	849.304	
		Onvoorzien	2.438	m2	348	849.304	
		Onvoorzien		5,00 %	16.986.081	849.304	
F		BELASTINGEN	2.438	bvo	1.536	3.745.431	
		Belasting	2.438	m2	1.536	3.745.431	
		BTW		21,00 %	17.835.385	3.745.431	
G		FINANCIERING	2.438	bvo			
		Financiering					
		Financieringskosten, rentekosten				excl.	
		TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (incl. BTW)	2.438	bvo	8.853	21.580.815	

5. Variant C (Bestaand herbouwen + sporthal)

5.1 UITGANGSPUNTEN

- Nieuw zwembad op andere locatie
- Minimale levensduur 50 jaar
- Duurzaamheidseis: energieneutraal (ENG) op gebouwgebonden installaties
- Geen WENG (werkelijk energieneutraal gebouw) op gebouwgebonden en proces gebonden installaties
- Faciliteiten gelijk aan huidig zwembad
- Sporthal aangebouwd aan zwembad

5.2 AANDACHTSPUNTEN (A)/RISICO'S (R)/KANSEN (K)

- R. Kan er voldoende stroom gekregen worden op nieuwe locatie? Nu geen aanvullende kosten voor opgenomen

5.3 RUIMTEN + VORM

Binnen zwembad

Functies	NVO (m2)	Constructie (m2)	BVO (m2)
recreatiebad met glijbaan incl. perron	345	17,3	362
wedstrijdbad incl perron	675	33,8	709
doelgroepenbad incl. perron	175	8,8	184
horeca incl. rookruimte, bar en magazijn	202	10,1	212
kleedruimte en toiletten	343	17,2	360
verkeersruimte	258	12,9	271
personeersruimte	94	4,7	99
opslag	53	2,7	56
techniekruimte	150	7,5	158
extra reservering n.t.b.	150	7,5	158
Totaal	2.445	122	2.567

Gevel gesloten (boven maaiveld)	0,4	565 m2
Gevel open	0,6	847 m2
Totaal Bruto Gevel Oppervlak (BGO)	0,55	1.412 m2

Sporthal

Functies	NVO (m2)	Constructie (m2)	BVO (m2)
zaal	1.340	67,0	1.407
tribune	75	3,8	79
berging	50	2,5	53
kleedkamers	150	7,5	158
verkeersruimte	50	2,5	53
techniek (bij zwembad)			
Totaal	1.665	83	1.748

Gevel gesloten (boven maaiveld)	0,2	245 m2
Gevel open	0,8	979 m2
Totaal Bruto Gevel Oppervlak (BGO)	0,7	1.224 m2

Buiten

Functies	m2
buitenzwembad diep	50
buitenbad ondiep	236

buitenberging	32
buitenterras	115
bestrating	420
ligweide	8.000
Totaal	8.853

5.4 PLANNING

fase 1: initiatiefase (PvE, marktconsultatie en contractvorming)	12 maanden
fase 2: ontwerp en vergunning	18 maanden
fase 3: uitvoering	20 maanden
Totaal:	50 maanden

5.5. Investeringskostenbegroting

NEN 2699 - N5 Omschrijving		Hv/hd Ehd	€/Ehd	€/Totaal
A	GRONDKOSTEN			
B	BOUWKOSTEN ZWEMBAD	2.567 bvo	5.444	13.975.353
B.1	BOUWKUNDIGE WERKEN	2.567 bvo	2.087	5.356.632
B.1.0	Sloopwerk	2.387 bvo	85	202.878
B.1.A	Fundering	2.567 bbo	495	1.270.789
B.1.B	Skelet	2.567 bvo	420	1.078.245
B.1.C	Dak	2.567 bdo	225	577.631
B.1.D	Gevel	1.412 bgo	650	917.792
B.1.E/H	Binnenwanden, vloeren, trappen en plafonds	2.567 bvo	460	1.180.935
B.1.-	Bouwkundige voorzieningen	2.567 bvo	50	128.363
B.2	INSTALLATIES	2.567 bvo	1.422	3.651.606
B.2.A	Loodgieterswerk	2.567 bvo	700	1.797.075
B.2.A	Klimaatinstallaties	2.567 bvo	350	898.538
B.2.B	E-Installaties	2.567 bvo	275	705.994
B.2.D	Transportinstallaties en vaste onderhoudsvoorzieningen			
	Reservering toeslag ENG (meer PV)	1 pst	250.000	250.000
B.3	VASTE INRICHTING	2.567 bvo	384	985.088
B.3.A	Keuken en bar	1 pst	200.000	200.000
B.3.A	Glijbaan	1 pst	150.000	150.000
B.3.A	Beweegbare bodem	1 pst	250.000	250.000
B.3.A	Diverse kleine inrichting	2.567 m2	150,00	385.088
B.4	TERREIN	2.567 bvo	301	772.375
B.4.A	Buitenzwembad diep	50 m2	2.250	112.500
B.4.A	Buitenbad ondiep	236 m2	750	177.000
B.4.A	Buitenberging	32 m2	500	16.000
B.4.A	Buitenterras + overige bestrating	535 m2	125	66.875
B.4.A	Ligweide	8.000 m2	50	400.000
B.5	BIJKOMENDE KOSTEN AANNEMER	2.567 bvo	1.250	3.209.652
B.5.A	Nadere planuitwerking - onvoorzien in stiko	5,00 %	10.765.701	538.285
B.5.B	Algemene uitvoeringskosten gehele project	10,00 %	11.303.986	1.130.399
B.5.C	Algemene kosten	7,00 %	12.434.385	870.407
B.5.D	CAR-verzekering, WA-verzekering, Ontwerp verz.	1,00 %	13.304.792	133.048
B.5.E	Winst & risico	4,00 %	13.437.840	537.514
B.5.F	Prijsindexering tijdens de bouw - in stiko			PM
B.5.G	Prijsindexering tot start bouw - in stiko			PM
B	BOUWKOSTEN SPORTHAL	1.748 bvo	2.360	4.125.779
B.1	BOUWKUNDIGE WERKEN	1.748 bvo	1.240	2.167.743
B.1.0	Sloopwerk			
B.1.A	Fundering	1.748 bbo	300	524.475
B.1.B	Skelet	1.748 bvo	350	611.888
B.1.C	Dak	1.748 bdo	200	349.650
B.1.D	Gevel	974 bgo	350	340.821
B.1.E/H	Binnenwanden, vloeren, trappen en plafonds	1.748 bvo	175	305.944
B.1.-	Bouwkundige voorzieningen	1.748 bvo	20	34.965
B.2	INSTALLATIES	1.748 bvo	454	793.006
B.2.A	Loodgieterswerk	1.748 bvo	50	87.413
B.2.A	Klimaatinstallaties	1.748 bvo	200	349.650
B.2.B	E-Installaties	1.748 bvo	175	305.944
B.2.D	Transportinstallaties en vaste onderhoudsvoorzieningen			
	Reservering toeslag ENG (meer PV)	1 pst	50.000	50.000
B.3	VASTE INRICHTING	1.748 bvo	124	217.483
B.3.A	Tribune	1 pst	150.000	150.000
B.3.A	Beweegbare wand	1 pst	50.000	50.000
B.3.A	Diverse kleine inrichting	1.748 m2	10,00	17.483

5.5. Investeringskostenbegroting

NEN 2699 - N5 Omschrijving		Hvldh Ehd	€/Ehd	€/Totaal	
B.5	BIJKOMENDE KOSTEN AANNEMER	1.748 bvo	542	947.548	
B.5.A	Nadere planuitwerking - onvoorzien in stiko	5,00 %	3.178.231	158.912	
B.5.B	Algemene uitvoeringskosten gehele project	10,00 %	3.337.143	333.714	
B.5.C	Algemene kosten	7,00 %	3.670.857	256.960	
B.5.D	CAR-verzekering, WA-verzekering, Ontwerp verz.	1,00 %	3.927.817	39.278	
B.5.E	Winst & risico	4,00 %	3.967.095	158.684	
B.5.F	Prijsindexering tijdens de bouw - in stiko			PM	
B.5.G	Prijsindexering tot start bouw - in stiko			PM	
C	INRICHTINGSKOSTEN	4.316 bvo			
	Losse inrichting en ICT				
	losse inrichting (meubilair en inventaris) - niet opgenomen			excl.	
D	BIJKOMENDE KOSTEN	4.316 bvo	1.293	5.580.779	
	Honoraria	4.316 m2	409	1.766.051	
	Projectbegeleiding door opdrachtgever - niet opgenomen			excl.	
	Architect	over bouwkosten	3,50 %	18.101.132	633.540
	Constructeur	over constructie	5,00 %	3.485.396	174.270
	Installatie adviseur	over installaties	5,00 %	4.444.613	222.231
	Bouwfysica / duurzaamheid	1 pst	50.000	50.000	
	Grond onderzoek, sondering, flora en fauna en RO rapport	1 pst	50.000	50.000	
	Bouwkostenadvies (alleen toetsend)	1 pst	30.000	30.000	
	Juridisch / Fiscaal / Notaris	1 pst	25.000	25.000	
	Participatietraject	1 pst	25.000	25.000	
	Aanbestedingsbegeleiding	1 pst	25.000	25.000	
	Projectmanagement	30 mnd	5.000	150.000	
	Directie / Toezicht	20 mnd	10.000	200.000	
	Reservering overige advieskosten	1,00 %	18.101.132	181.011	
	Aansluitkosten	4.316 m2	162	700.000	
	Aansluitkosten (water, riolering en elektra)	1 pst	50.000	50.000	
	WKO installatie	1 pst	500.000	500.000	
	Trafo - uitgangspunt huur	1 pst	150.000	150.000	
	Heffingen	4.316 m2	112	483.786	
	Leges (excl. vaste inrichting en terrein)	3,00 %	16.126.187	483.786	
	Verzekeringen				
	CAR/WA verzekering - in bouwkosten				incl.
	Overig	4.316 m2	14	60.000	
	Verhuiskosten	1 pst	50.000	50.000	
	Energie label	1 pst	10.000	10.000	
	Risicoverrekeningen	% per jaar	4.316 m2	596	2.570.942
	Prijsindexering tot start bouw	4,00	10,00 %	21.050.969	2.105.097
	Afkoop/prijsindexering tijdens bouw (50% van looptijd)	4,00	3,33 %	13.975.353	465.845
	Ontwikkelaarskosten				
	niet opgenomen				excl.
E	ONVOORZIEN	4.316 bvo	227	977.807	
	Onvoorzien	4.316 m2	227	977.807	
	Onvoorzien	5,00 %	19.556.132	977.807	
F	BELASTINGEN	4.316 bvo	999	4.312.127	
	Belasting	4.316 m2	999	4.312.127	
	BTW	21,00 %	20.533.939	4.312.127	
G	FINANCIERING	4.316 bvo			
	Financiering				
	Financieringskosten, rentekosten				excl.

5.5. Investeringskostenbegroting

NEN 2699 - N5	Omschrijving	Hvlhd Ehd	€/Ehd	€/Totaal
TOTAAL INVESTERINGSKOSTEN (incl. BTW)		4.316 bvo	6.713	28.971.845