

ICS

ADVISEURS

DE RUIF
KINDCENTRUM

de schoof

obs De Radonkel



BLOEM
SAAT
fysio in beweging

BENU+

MFA Hooipolder

Stichtingskosten en huurprijsberekening

Opdrachtgever
Gemeente Geertruidenberg

Referentienummer
2240052_20250114RJTBO1

Datum
14 januari 2025

Auteur(s)
Karin Wennink, Roel Jansen, Tijmen
Bruil

Inhoudsopgave

| | |
|---|----------|
| 1. Inleiding en vertrekpunt | 3 |
| 2. Stichtingskosten | 4 |
| 2.1 Uitgangspunten | 4 |
| 2.2 Grondkosten en tijdelijke huisvesting | 4 |
| 2.3 Netcongestie | 5 |
| 3. Kostprijsdekkende huur | 6 |

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs 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 ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, 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 ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding en vertrekpunt

De MFA is bedoeld om diverse maatschappelijke functies zoals onderwijs, sport, zorg en gemeenschapsactiviteiten onder één dak te brengen, en daarmee de lokale voorzieningen in Hooipolder te versterken. Een cruciaal onderdeel van het onderzoek is de financiële onderbouwing, waarbij de stichtingskostenberekening en de kostprijsdekkende huurberekening centraal staan.

De stichtingskostenberekening biedt een overzicht van de totale investeringskosten voor de realisatie van het project, inclusief bouwkosten, grondkosten, en bijkomende kosten zoals ontwerp, vergunningen en projectmanagement. Dit vormt de basis voor de beoordeling van de financiële haalbaarheid en de benodigde investeringen.

De kostprijsdekkende huurberekening richt zich op de exploitatie van de accommodatie. Hierbij wordt berekend welke huurprijs noodzakelijk is om de gemaakte kosten op lange termijn te dekken, rekening houdend met onderhoud, financieringslasten en eventuele subsidies. Deze analyse is essentieel om te bepalen of het project duurzaam geëxploiteerd kan worden, en of de voorgestelde huurprijzen voor de gebruikers haalbaar zijn.

2. Stichtingskosten

2.1 Uitgangspunten

Voor de berekening van de stichtingskosten is zowel gekeken naar een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) als naar de meerkosten om het gebouw te laten voldoen aan de toekomstige eisen van een Energie Neutraal Gebouw (ENG) die vermoedelijk ingaan vanaf het jaar 2027 voor maatschappelijk vastgoed. Zo ontstaan 2 scenario's. Voor de verschillende varianten is een stichtingskostenraming opgesteld met de volgende uitgangspunten:

- De investeringskosten zijn gebaseerd op volledige nieuwbouw;
- De investeringskosten zijn exclusief kosten voor aankoop of verkoop van de grond;
- De investeringskosten zijn exclusief prijsstijgingen tijdens de uitvoering;
- Uitgangspunt is de minimale huidige eis van een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG);
- Uitgangspunt voor het onderwijs en opvangdeel is Frisse Scholen klasse B.
- Er zijn geen ambtelijke kosten opgenomen;
- Er zijn geen bestuurskosten opgenomen;
- Voor het terrein zijn de kosten opgenomen van het terreinprogramma uit het haalbaarheidsonderzoek;
- Kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied of aanvullend terrein zijn niet opgenomen;
- De kosten voor een mogelijk woningbouwprogramma zijn niet meegenomen;
- De sloopkosten gaan uit van sloop van de scholen, gymzaal en het wijkhuis en is in twee scenario's weergegeven: in twee fasen (zodat er geen tijdelijke huisvesting nodig is voor de scholen en kinderopvang), en volledige sloop met tijdelijke huisvesting. Dit alles is exclusief asbest;
- Het prijspeil van de investeringskosten is 1 januari 2024;

Voor de budgetbepaling worden de normbedragen 2024 van de VNG aangehouden. Om een scherper perspectief te bieden is in overleg met de gemeente een toeslag van 10% op deze kosten te hanteren om het uiteindelijke budget te bepalen.

Scenario 1 – BENG

De stichtingskosten voor scenario 1, een BENG-gebouw MFA met een ruimtelijk programma van 4.425 m² bedragen circa € 16.011.000,- inclusief btw uitgaande van BENG en Frisse Scholen klasse B. Het terreinprogramma bedraagt 3.660 m².

Scenario 2 - ENG

De stichtingskosten voor scenario 2, een ENG-gebouw MFA met een ruimtelijk programma van 4.425 m² bedragen circa € 16.925.000,- inclusief btw uitgaande van ENG en Frisse Scholen klasse B. Het terreinprogramma bedraagt 3.660 m².

2.2 Grondkosten en tijdelijke huisvesting

De grondkosten en kosten voor tijdelijke huisvesting worden afzonderlijk meegenomen aangezien deze kosten eenmalig zijn. Deze kosten worden dan ook niet meegenomen in de kostprijsdekkende huurprijs.

Onder de grondkosten vallen de posten bouwrijp maken en sloopkosten. Er is geen sprake van verwervingskosten. De totale grondkosten bedragen circa €486.000 inclusief btw en exclusief asbestsanering. Als uitgangspunt geldt dat de huidige gebouwen een totale omvang van 4.415 m² bvo bedragen.

Voor de tijdelijke huisvesting geldt het uitgangspunt dat de scholen ondergebracht dienen te worden in een tijdelijke voorziening. Voor de overige gebruikers geldt dat voorzieningen elders in het dorp mogelijk uitkomst bieden, eventueel met vervoersmaatregelen.

De scholen hebben een gezamenlijke normatieve ruimtebehoefte van 2.608 m² bvo. Voor tijdelijke huisvesting wordt een bedrag van €900 per m² bvo aangehouden, wat resulteert in een totaalbedrag van €2.347.200 inclusief btw. Het bedrag voor tijdelijke huisvesting is niet meegenomen in de stichtingskostenberekening.

Boekwaarde

Naast de toekomstige afschrijving dient ook rekening gehouden te worden met de eenmalige afschrijvingskosten voor de bestaande boekwaarde van de gebouwen op het te ontwikkelen perceel. De gebouwen vertegenwoordigen op 11-1-2027 de volgende boekwaarde:

| | |
|---------------------|-----------------|
| - OBS De Radonkel: | €38.296 |
| - KC De Ruif: | €48.675 |
| - <u>De Schoof:</u> | <u>€201.694</u> |
| - Totaal | €288.665 |

2.3 Netcongestie

Bij het realiseren van de MFA is er rekening gehouden met de mogelijkheid van netcongestie. Netcongestie kan optreden wanneer de vraag naar elektriciteit in een bepaald gebied hoger is dan het beschikbare aanbod in het elektriciteitsnet. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren als gevolg van toenemende elektrificatie, zoals de installatie van warmtepompen, laadpalen voor elektrische voertuigen en andere energie-intensieve toepassingen binnen het project.

Om eventuele problemen met netcongestie op te vangen, hebben we een stelpost van €813.000 inclusief btw opgenomen in de stichtingskostenberekening. Deze stelpost is bedoeld om eventuele kosten te dekken die kunnen ontstaan als het nodig blijkt om het elektriciteitsnet te versterken of om andere maatregelen te treffen om de capaciteit van het netwerk te vergroten. De gemeente heeft dit bedrag vastgesteld als leasebedrag voor een periode van maximaal 10 jaar voor een batterijopslag in combinatie met een full-service huurbedrag (inclusief gebruiks- en onderhoudskosten) voor een periode van 10 jaar. Deze €813.00 geldt dan ook als maximuminvestering.

Deze voorzorgsmaatregel zorgt ervoor dat we adequaat kunnen inspelen op onverwachte situaties met betrekking tot de energievoorziening en dat de voortgang van het project niet in gevaar komt door mogelijke capaciteitsproblemen. Mocht het zo zijn dat deze kosten niet nodig blijken te zijn, dan kan dit bedrag uiteraard opnieuw worden toegewezen binnen het projectbudget.

3. Kostprijsdekkende huur

Deze kostprijsdekkende huur wordt berekend op basis van de stichtingskosten én een inschatting van de exploitatielasten voor de eigenaar. Na opstellen van een MJOP ontstaat een beter beeld bij de onderhoudslasten. Daarnaast wordt nader bepaald of de gebruikers ieder een eigen NUTS-aansluiting krijgen. Indien dit niet het geval is zal een maandelijks voorschot gevraagd worden wat achteraf teruggerekend zal worden naar gebruik, door bijvoorbeeld het totale verbruik te delen door het aantal vierkante meters. Dit maakt onderdeel uit van de servicelasten.

De kostprijsdekkende huur is berekend exclusief de grond- en sloopkosten. Daarnaast gelden de volgende uitgangspunten:

- 2,25% inflatie per jaar;
- 2,25% discontovoet;
- 0% leegstandsrisico;
- 0% afbouwrisico;
- 2% rekenrente;
- Annuitair afschrijven.

Scenario 1 – BENG

De indicatieve kostprijsdekkende huurprijs per bruto vierkante meter met als uitgangspunt een BENG-gebouw komt uit op € 122,38,- per m² bvo per jaar, exclusief servicekosten. De servicekosten bedragen circa €50,00 per m²/jaar. Deze servicekosten bestaan uit de volgende componenten:

- Onderhoudskosten
- Verzekeringen
- Zakelijke lasten

Indien een beheerder wordt aangenomen geldt een toeslag van €18,00 per m² bvo per jaar voor het beheren van de MFA.

| MFA Hooipolder - scenario BENG | | |
|---|--------------|---------------------------|
| omschrijving | getal | toelichting |
| omvang (in m ² bvo) | 4.425 | o.b.v. ruimteprogramma |
| investeringbedrag per m ² (stichtingskosten) | € 3.549 | |
| stichtingskosten | € 15.702.866 | Excl. grondkosten |
| Demarcatie investeringen | | |
| - bouwkundig | € 11.306.063 | 72% van totaalinvestering |
| - installatietechnisch | € 4.396.802 | 28% van totaalinvestering |
| totaal | € 15.702.866 | |
| Huurprijs uitbreiding | | |
| - kale huurprijs | € 122,38 | |
| - servicelasten | € 49,85 | |
| - beheer | € 18,00 | indicatief |
| totaal huurprijs | € 190,23 | |
| Gehanteerde rekenrente | 2,0% | |

Scenario 2 – ENG

De indicatieve kostprijsdekkende huurprijs per bruto vierkante meter met als uitgangspunt een ENG-gebouw komt uit op circa € 127,29,- per m² bvo per jaar, exclusief servicekosten. De servicekosten bedragen circa €50,00 per m²/jaar. Deze servicekosten bestaan uit de volgende componenten:

- Onderhoudskosten
- Verzekeringen
- Zakelijke lasten

Indien een beheerder wordt aangenomen geldt een toeslag van €18,00 per m² bvo per jaar voor het beheren van de MFA.

| MFA Hooipolder - scenario ENG | | |
|--|--------------|---------------------------|
| omschrijving | getal | toelichting |
| omvang (in m ² bvo) | 4.425 | o.b.v. ruimteprogramma |
| investeringsbedrag per m ² (stichtingskosten) | € 3.751 | |
| stichtingskosten | € 16.599.253 | Excl. grondkosten |
| Demarcatie investeringen | | |
| - bouwkundig | € 11.951.462 | 72% van totaalinvestering |
| - installatietechnisch | € 4.647.791 | 28% van totaalinvestering |
| totaal | € 16.599.253 | |
| Huurprijs uitbreiding | | |
| - kale huurprijs | € 127,29 | |
| - servicelasten | € 49,85 | |
| - beheer | € 18,00 | indicatief |
| totaal huurprijs | € 195,14 | |
| Gehanteerde rekenrente | 2,0% | |

Bijlage – financieel investeringsoverzicht

| INVESTERINGSOVERZICHT 1 - MFA, BENG | | | | | ICS |
|--------------------------------------|---|--------------------------|--|---------------------|---|
| ADVISEURS | | | | | |
| Algemene gegevens | | | | | |
| Projectnaam | : | MFA Hooipolder | Datum overzicht | : | 5-9-2024: 13-01-2025 |
| Projectplaats | : | Raamsdonksveer | Opgesteld door | : | TB |
| Projectnummer | : | 2240052 | datum review: | : | 30 augustus 2024 |
| Opdrachtgever | : | gemeente Geertruidenberg | gereviewd door | : | MM |
| | | | Peildatum project | : | 1 januari 2024 |
| Bestaande bouw | | 4415 | | | |
| Bruto vl. opp. Onderwijs | : | 2.602 | | | BTW : 21% |
| Bruto vl. opp. Opvang | : | 914 | | | |
| Bruto vl. opp. Wijkhuis | : | 281 | | | |
| Bruto vl. Opp. Sportzaal | : | 560 | | | |
| Bruto vl. Opp. Zorg & Welzijn | : | 76 | | | |
| Totaal BVO | : | 4.433 | | | |
| Tereinomvang | | 10.259 | | | |
| Tereinomvang excl. te realiseren bvo | : | 5.826 | | | terreinomvang die je excl. footprint gebouw, dat is meestal 60% van totale omvang |
| Tereininrichting o.b.v. ruimtestaat | : | 3.660 | | | |
| bestaande (te slopen) bebouwing | | | | | hier opnemen hoef eel dat is |
| geraamde bouwtijd in weken | : | 72 | | | |
| Code | Budgetposten | Bedrag | excl. btw | Incl. btw | €/ m2 bvo |
| 1 | Voorlopig budget onderwijs | BENG + FS-B + 10% | € 7.887.329 | € 9.543.668 | € 3.668 |
| 2 | Voorlopig budget gymzaal | BENG + 10% | € 1.520.616 | € 1.839.946 | € 3.286 |
| 3 | Voorlopig budget MFA vorming | BENG | € 3.124.787 | € 3.780.993 | € 2.975 |
| 4 | Aankoop grond | n.v.t. | € 0 | € 0 | € 0 |
| 5 | Sloopkosten bestaand gebouw | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 6 | Tijdelijke huisvesting | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 7 | Verhuiskosten | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 8 | Inrichting | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 9 | Overige gebruikers MFA | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 10 | indexering tot einde werk | | € 0 | € 0 | € 0 |
| | Totaal excl. BTW | | € 12.532.733 | € 15.164.607 | € 3.421 |
| A | Grondkosten | | € 401.873 | € 91 | 3,00 |
| A.01 | verwerving | | € 0 n.v.t. | € 0 | 0,00 |
| A.02 | bouwramp maken | | € 26.598 totaal bvo nieuwbouw | € 6 | 0,20 |
| A.03 | sloopkosten (scholen, gymzaal, wijkhuis) | | € 375.275 sloop bestaande bouw | € 85 | 2,80 |
| B | Bouwkosten gemeentelijk | % | € 7.504.691 | € 1.693 | 56,09 |
| B.01 | bouwkundige werken onderwijs + sportzaal | | € 4.612.800 BENG, FS B | € 1.600 | 34,48 |
| B.02 | w-installaties onderwijs + sportzaal | | € 1.081.125 BENG, FS B | € 375 | 8,08 |
| B.03 | e-installaties onderwijs + sportzaal | | € 720.750 BENG, FS B | € 250 | 5,39 |
| B.04 | vaste inrichting school | | € 195.150 | € 75 | 1,46 |
| B.05 | terreininrichting | | € 457.500 incl parkeren | € 125 | 3,42 |
| B.06 | BENG > ENG | | € 0 n.v.t. | € 150 | 0,00 |
| B.07 | losse inrichting gymzaal | | € 80.000 | | 0,60 |
| B.08 | prijsstijging tot start bouw | | € 0 | € 0 | 0,00 |
| B.09 | onvoorzien bouwkosten | 5,00% | € 357.366 | € 81 | 2,67 |
| C | Bouwkosten overige gebruikers | % | € 2.969.374 | € 670 | 22,19 |
| C.01 | bouwkundige werken opvang+wijkhuis+Z&W | | € 2.033.600 BENG, FS B | € 1.600 | 15,20 |
| C.02 | w-installaties opvang+wijkhuis+Z&W | | € 476.625 BENG, FS B | € 375 | 3,56 |
| C.03 | e-installaties opvang+wijkhuis+Z&W | | € 317.750 BENG, FS B | € 250 | 2,37 |
| C.04 | BENG > ENG | | € 0 n.v.t. | € 150 | 0,00 |
| C.06 | prijsstijging tot start bouw | 0,00% | € 0 3% pj; start bouw q1-2028 | € 0 | 0,00 |
| C.07 | onvoorzien bouwkosten | 5,00% | € 141.399 | € 32 | 1,06 |
| D | Directiekosten (honorarium/begeleidingskosten) | | € 1.535.814 | € 346 | 11,48 |
| D.01 | architect (incl vast interieur en terrein) | | € 275.000 exclusief directievoering | € 62 | 2,06 |
| D.02 | E+W installatie adviseur excl. directievoering | | € 200.000 | € 45 | 1,49 |
| D.03 | constructeur (incl. bodemonderzoek/sonderingen) | | € 100.000 | € 23 | 0,75 |
| D.04 | projectmanagement | | € 250.000 | € 56 | 1,87 |
| D.05 | adviseur huisvesting PVE/proces | | € 75.000 inclusief gebruikersbegeleiding | € 17 | 0,56 |
| D.06 | directievoering | | € 126.000 12 uur/week, incl sloop | € 28 | 0,94 |
| D.07 | toezicht | | € 211.680 24 uur/week, incl sloop | € 48 | 1,58 |
| D.08 | bouwfysicus | | € 75.000 | € 17 | 0,56 |
| D.09 | overige adviseurs (onderzoeken) | | € 150.000 | € 34 | 1,12 |
| D.10 | onvoorzien directie | 5,00% | € 73.134 | € 16 | 0,55 |
| E | Bijkomende kosten | % | € 967.696 | € 218 | 7,23 |
| E.01 | overheidsheffingen / leges | 2,00% | € 124.044 Ruimtelijk en technische proce | € 28 | 0,93 |
| E.02 | kosten NUTS-aansluitingen | | € 100.000 incl. trafo | € 23 | 0,75 |
| E.03 | ambtelijke kosten | | € 0 PM | € 0 | 0,00 |
| E.04 | extra bestuurskosten | | € 0 PM | € 0 | 0,00 |
| E.05 | accountant | | € 0 PM | € 0 | 0,00 |
| E.06 | MJOP | | € 0 PM | € 0 | 0,00 |
| E.07 | aanvullende kosten netcongestie | | € 247.934 stelpost | € 95 | 1,85 |
| E.08 | | | € 0 | € 0 | 0,00 |
| E.09 | | | € 0 | € 0 | 0,00 |
| E.10 | project onvoorzien | 5,00% | € 495.718 | € 112 | 3,71 |
| | Totaal exclusief BTW | | € 13.379.448 | € 3.018 | |
| | BTW 21% | | € 2.809.684 | | |
| | Totaal inclusief BTW | | € 16.189.132 | € 3.652 | |

INVESTERINGSOVERZICHT 2 - MFA, ENG

ICS

ADVISEURS

Algemene gegevens

| | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------|
| Projectnaam | : MFA Hoopolder | Datum overzicht | : 10-9-2024; 13-01-2025 |
| Projectplaats | : Raamsdonksveer | Opgesteld door | : TB |
| Projectnummer | : 2240052 | datum review: | : 30 augustus 2024 |
| Opdrachtgever | : gemeente Geertruidenberg | gereviewd door | : MM |
| | | Peildatum project | : 1 januari 2024 |
| | | BTW | : 21% |
| Bruto vl. opp. Onderwijs | : 2,608 | | |
| Bruto vl. opp. Opvang | : 893 | | |
| Bruto vl. opp. Wijkhuis | : 281 | | |
| Bruto vl. Opp. Sportzaal | : 560 | | |
| Bruto vl. Opp. Zorg & Welzijn | : 83 | | |
| Totaal BVO | : 4.425 | | |
| Terreinomvang | : 10,259 | | |
| Terreinomvang excl. Te realiseren bvo | : 7,604 | | |
| Terreininrichting o.b.v. ruimtestaat | : 3,660 | | |
| bestaande (te slopen) bebouwing | : 4,415 | | |
| geaamde bouwtijd in weken | : 72 | | |

| Code | Budgetposten | Bedrag | excl. btw | incl. btw | € / m2 bvo |
|----------|---|--|---------------------|---------------------|----------------------------|
| 1 | Voorlopig budget onderwijs | BENG + FS-B + 10% | € 7.902,181 | € 9.561,639 | € 3,666 |
| 2 | Voorlopig budget gymzaal | BENG + 10% | € 1.520,616 | € 1.839,946 | € 3,286 |
| 3 | Voorlopig budget MFA vorming + ENG | ENG | € 3.865,603 | € 4.677,380 | € 3,721 |
| 4 | Sloopkosten bestaand gebouw | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 5 | Tijdelijke huisvesting | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 6 | Verhuiskosten | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 7 | Inrichting | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 8 | Overige gebruikers MFA | exclusief | € 0 | € 0 | € 0 |
| 9 | indexering tot einde werk | | € 0 | € 0 | € 0 |
| | Totaal excl. BTW | | € 13.288,401 | € 16.078,965 | € 3,634 |
| Code | Budgetposten | Bedrag | € / m2 bvo | | % budgetpost t.o.v. totaal |
| A | Grondkosten | € 401,825 | € 91 | | 2,85 |
| A.01 | verwerving | € 0 n.v.t. | € 0 | | 0,00 |
| A.02 | bouwtijp maken | € 26,550 totaal bvo nieuwbouw | € 6 | | 0,19 |
| A.03 | sloopkosten (scholen, gymzaal, wijkhuis) | € 375,275 sloop bestaande bouw | € 85 | | 2,66 |
| B | Bouwkosten gemeentelijk | € 8.018,141 | € 1.812 | | 56,78 |
| B.01 | bouwkundige werken onderwijs + sportzaal | € 4.622,400 BENG, FS B | € 1,400 | | 32,74 |
| B.02 | w-installaties onderwijs + sportzaal | € 1.083,375 BENG, FS B | € 375 | | 7,67 |
| B.03 | e-installaties onderwijs + sportzaal | € 722,250 BENG, FS B | € 250 | | 5,11 |
| B.04 | vaste inrichting school | € 195,600 | € 75 | | 1,39 |
| B.05 | terreininrichting | € 457,500 incl parkeren | € 125 | | 3,24 |
| B.06 | BENG > ENG | € 475,200 | € 150 | | 3,37 |
| B.07 | losse inrichting gymzaal | € 80,000 | € 0 | | 0,57 |
| B.08 | prijstijging tot start bouw | € 0 | € 0 | | 0,00 |
| B.09 | onvoorzien bouwkosten | 5,00% € 381,816 | € 86 | | 2,70 |
| C | Bouwkosten overige gebruikers | € 3.134,644 | € 708 | | 22,20 |
| C.01 | bouwkundige werken opvang+wijkhuis+Z&W | € 2.011,200 BENG, FS B | € 1,400 | | 14,24 |
| C.02 | w-installaties opvang+wijkhuis+Z&W | € 471,375 BENG, FS B | € 375 | | 3,34 |
| C.03 | e-installaties opvang+wijkhuis+Z&W | € 314,250 BENG, FS B | € 250 | | 2,23 |
| C.04 | BENG > ENG | € 188,550 | € 150 | | 1,34 |
| C.06 | prijstijging tot start bouw | 0,00% € 0 3% pj; start bouw q1-2028 | € 0 | | 0,00 |
| C.07 | onvoorzien bouwkosten | 5,00% € 149,269 | € 34 | | 1,06 |
| D | Directiekosten (honorarium/begeleidingskosten) | € 1.562,064 | € 353 | | 11,06 |
| D.01 | architect (incl vast interieur en terrein) | € 300,000 exclusief directievoering | € 68 | | 2,12 |
| D.02 | E+W installatie adviseur excl. directievoering | € 200,000 | € 45 | | 1,42 |
| D.03 | constructeur (incl. bodemonderzoek/sonderingen) | € 100,000 | € 23 | | 0,71 |
| D.04 | projectmanagement | € 250,000 | € 56 | | 1,77 |
| D.05 | adviseur huisvesting PVE/proces | € 75,000 inclusief gebruikersbegeleiding | € 17 | | 0,53 |
| D.06 | directievoering | € 126,000 12 uur/week, incl sloop | € 28 | | 0,89 |
| D.07 | toezicht | € 211,680 24 uur/week, incl sloop | € 48 | | 1,50 |
| D.08 | bouwfysicus | € 75,000 | € 17 | | 0,53 |
| D.09 | overige adviseurs (onderzoeken) | € 150,000 | € 34 | | 1,06 |
| D.10 | onvoorzien directie | 5,00% € 74,384 | € 17 | | 0,53 |
| E | Bijkomende kosten | € 1.003,590 | € 227 | | 7,11 |
| E.01 | overheidsheffingen / leges | 2,00% € 132,531 Ruimtelijk en technische proce | € 30 | | 0,94 |
| E.02 | kosten NUTS-aansluitingen | € 100,000 incl. trafo | € 23 | | 0,71 |
| E.03 | ambtelijke kosten | € 0 PM | € 0 | | 0,00 |
| E.04 | extra bestuurskosten | € 0 PM | € 0 | | 0,00 |
| E.05 | accountant | € 0 PM | € 0 | | 0,00 |
| E.06 | MJOP | € 0 PM | € 0 | | 0,00 |
| E.07 | aanvullende kosten netcongestie | € 247,934 stelpost | € 95 | | 1,76 |
| E.08 | | € 0 | € 0 | | 0,00 |
| E.09 | | € 0 | € 0 | | 0,00 |
| E.10 | project onvoorzien | 5,00% € 523,125 | € 118 | | 3,70 |
| | Totaal exclusief BTW | € 14.120,264 | € 3.191 | | |
| | BTW 21% | | € 2.965,255 | | |
| | Totaal inclusief BTW | € 17.085,519 | € 3.861 | | |

ICS

ADVISEURS



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

Colofon

Datum: 14 januari 2025
Auteur(s): Karin Wennink, Roel Jansen, Tijmen Bruil
Gereviewd door: Mark van der Mast

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27