

UITGANGSPUNTEN STICHTINGSKOSTENRAMING

Project : Dronten Nieuwbouw praktijkschool en appartementen
 Projectnr. : 20190003
 Versie : 4
 Datum : 18 januari 2021

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

- Opdrachtgever	: Gemeente Dronten en Oost Flevoland Woondiensten
	Praktijkschool 60 Appartementen
- Bruto vloeroppervlakte (BVO)	: 1.450 m ² 4.671 m ²
- Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)	: 1.305 m ² 4.297 m ²
- Bruto inhoud (BI)	: 4.698 m ³ 14.429 m ³
- Verdiepingshoogte school	: 3,6 m ¹ beg 3,6 m ¹ verdieping
- Verdiepingshoogte appartementen	: 3,35 m ¹ beg 3,05 m ¹ verdieping
- Constructie principe	: beton
- Aantal bouwlagen	: 6
- Prijspeildatum	: 01-12-2020
- Risicoregeling voor prijsstijgingen	: afgekocht
- Prijsstijgingen per jaar	: 2 %
- Valuta	: €
- BTW	: exclusief
- Projectfase	: Definitiefase
- Start bouw	: 1-aug.-22
- Bouwtijd in werkbare werkdagen	: 270 dagen
- Werkbare werkdagen gemiddeld/jaar	: 200 dagen
- Oplevering werk	: 1-nov.-23

TEKENINGEN / TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- Ruimtelijk en functioneel PvE d.d. 01-12-2020
- Technische PvE d.d. 01-12-2020
- Ruimtebehoefte gebouw d.d. 01-12-2020
- Ruimtebehoefte terrein d.d. 01-12-2020
- Demarcatie lijst d.d. 15-10-2020

UITGANGSPUNTEN

- Bouwrijp terrein ter beschikking
- Geen behangwerk in appartementen
- Plinten in woningen gerekend
- Alle opgenomen stelposten zijn netto
- Stelpost keukens (excl. apparatuur) per appartement € 1.500,-
- Specifieke school inrichting (digiborden, inrichting praktijklokalen etcetera)

EXCLUSIEF

- Verhuiskosten
- Precario
- Financieringskosten
- Binneninrichting en stoffering (gordijnen / luxaflex / lamellen)
- Kastenwanden
- Tijdelijke huisvesting
- Beveiligingsmiddelen
- Servers en switches

UITGANGSPUNTEN STICHTINGSKOSTENRAMING

Project : Dronten Nieuwbouw praktijkschool en appartementen
Projectnr. : 20190003
Versie : 4
Datum : 18 januari 2021

BASIS UITGANGSPUNTEN STICHTINGSKOSTENRAMING*Grondkosten*

- Aankoop bedrag grond € 137,- per m2 bvo x aantal m2 bvo
- Infrastructurale kosten € 2.500,- per parkeerplaats x aantal parkeerplaatsen
- Ophogen/bouwrijpmaken/aanleggen openbaar terrein raming € 35.000,- verdeeld over 50% AC en OFW

Bouwkosten

- Onderbouwing gebaseerd op budgetraming bouwkostendeskundige
- Prijsstijgingen van datum prijspeil tot start bouw 2% per jaar, bouwkosten x 2% x 23 maanden /12 maanden
- Afkoop prijsstijgingen tot einde bouw, is bouwkosten plus prijsstijgingen x 1,7%

Bijkomende kosten

- Projectmanagement inschatting van tijdsbesteding op uren basis 50% OFW/AC
- Architect gebaseerd op honorariumberekening voor alleen onderwijs en aparte honorarium berekening appartemente
- Bouw en installatietoezicht gebaseerd op 2,5 dag toezicht per week gedurende bouwtijd 50% OFW/AC
- Constructeur honorarium gebaseerd op 25% van de bouwkosten x 6%
- Bouwfysica / brandveiligheid adviseur op basis van ervaringskengetal
- Sonderingen/fundatie advies op basis van ervaringskengetallen 50% OFW/AC
- Milieukundig onderzoek op basis van ervaringskengetallen 50% OFW/AC
- Installatie-adviseur is som van E+W installaties, zonnepanelen en lift x 6%
- Uitmetingskosten op basis van ervaringskengetallen 50% OFW/AC
- Artist impression op basis van ervaringskengetallen 50% OFW/AC
- EPN berekening inclusief installatie adviseur
- Diverse advieskosten op basis van ervaringskengetallen inschatting voor OFW en AC

Heffingen

- Leges is bouwkosten x 2%
- Stelpost aansluitkosten (water,elektra) aanschaf trafo en grootverbruik aansluitingen (stelpost € 50.000,-) 50% OFW /AC
- Inritten, raming voor vergunning kengetal 50% OFW/AC
- Brandweer, raming voor eventueel extra voorzieningen / eisen (bv hydrant) 50% OFW/AC

Aankoopkosten

- Gevelreclame voor OFW en AC elk post € 3.000, opgenomen voor reclame en bewegwijzering gebaseerd op referentieprijs

Financieringskosten

- Rekenrente niet meegenomen

Onvoorzien

- Onvoorzien voorbereiding 3% over voorbereidings en begeleidingskosten
- Onvoorzien uitvoering 3% over aanneemsom

**UITGANGSPUNTEN STICHTINGSKOSTENRAMING**

Project : Dronten Nieuwbouw praktijkschool en appartementen
Projectnr. : 20190003
Versie : 4
Datum : 18 januari 2021

BRUTO VLOEROPPERVLAK**Gebouw**

vloeroppervlak (m2 bvo)	School	Appartem	Totaal	
<i>kelder</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	m2
<i>begane grond</i>	<i>1.000</i>	<i>528</i>	<i>1.528</i>	m2
- begane grond	1000	528	1.528	m2
<i>verdieping(en)</i>	<i>450</i>	<i>4.143</i>	<i>4.593</i>	m2
- verdieping	450	4.143	4.593	m2
<i>zolder</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	m2
-	0	0	0	m2
totaal gebouw	1450	4.671	6.121	m2

Terrein

terreinooppervlak	School	Appartem	Totaal	
bebouwd	1035	528	1.563	m2
bestrating 73 parkeerplaatsen	375	1.505	1.880	m2
pleinen verhard	300	20	320	m2
pleinen onverhard / groen	210	180	390	m2
fietsenstallingen	96	15	111	m2
bergingen en containeropslag	21	6	27	m2
totaal terrein	2037	2.254	4.291	m2

MATERIALIZATIE

- grondwerk
- paalfundatie (aaname palen 15 m)
- hoofddraagconstructie beton
- gevelkozijnen aluminium
- open geveloppervlak glas appartementen 35%
- buitenzonwering op zonbelaste gevels
- begane grondvloer geïsoleerde kanaalplaatvloer RC=4,0
- verdiepingsvloer breedplaatvloeren
- dakbvoer breedplaat incl. dakbedekking RC=6,5
- alle vloeren in school voorzien van marmoleum m.u.v. kooklokaal gietvloer
- systeemplafond in alle ruimten van de school
- vinyl systeemplafond opgenomen in sanitaire ruimten en keuken
- alle trappen uitgevoerd in beton
- vrijhangend sanitair
- sanitaire ruimten en keuken gietvloer, wanden tot boven plafond betegeld
- ontruimingsinstallatie
- eenvoudige inbraakinstallatie
- 2x een personenlift
- vaste inrichting 1 post van € 115.000,-
(lockers/garderobe € 28.500,-, zonwering buiten € 43.500,-, pantry's (5) € 3.750,-, keuken € 17.500,- overig € 21.750,
- bestrating parkeren betonklinkers, overige terreinaanleg beplanting
- terreinverlichting
- buitenberging, opstelplaats containers en fietsenstalling 90 fietsen en dichte fietsenstalling personeel
- trafo op het terrein

STICHTINGSKOSTENRAMING NIEUWBOUW PRAKTIJSCHOOL

Project	: Dronten Nieuwbouw praktijkschool en appartementen	Status	definitief
Projectnr	: 20190003	versie	4
Datum	: 18 januari 2021	Brutovloeropp	1.450 m2

budget code	omschrijving			exclusief BTW	inclusief BTW
1.0	GRONDKOSTEN			248.650	300.867
	verwervingskosten		198.650		
	- aankoopbedrag grond (kavel ... m2)	198.650			
	- overdrachtskosten (btw vrij)				
	Infrastructurele kosten		32.500		
	- bijdrage kosten openbare voorzieningen	32.500			
	- bijdrage financiering algemene plankosten gemeente				
	bouwwijk maken		17.500		
	- ophogen/bouwwijkmaken	7.500			
	- aanleggen openbaar terrein	10.000			
2.0	BOUWKOSTEN			3.132.000	3.789.720
	aanneemsom		2.966.500		
	- bouwkundig	1.845.000			
	- W+E installatie	725.000			
	- outsourcing warmte	-			
	- zonnepanelen	158.500			
	- installaties algemeen	-			
	- liftinstallatie	48.000			
	- vaste inrichting	115.000			
	- terreinvoorzieningen	75.000			
	prijstijgingen		165.500		
	- prijsstijgingen van datum prijspeil tot start bouw 2% per jaar	113.500			
	- afkoop prijsstijgingen tot einde bouw	52.000			
3.0	INRICHTINGSKOSTEN			-	-
	gebouw		-		
	- losse inrichting	excl.			
	- gebouwgebonden installaties	excl.			
	terrein		-		
	- losse inrichting	excl.			
4.0	BIJKOMENDE KOSTEN			592.500	716.925
	voorbereidings- en begeleidingskosten		401.000		
	- projectmanagement	97.000			
	- architect	148.000			
	- bouw- en installatietoezicht	39.000			
	- constructeur	27.500			
	- bouwfysica / brandveiligheid adviseur	12.500			
	- sonderingen/fundatie advies	2.000			
	- milieukundig onderzoek	1.500			
	- installatie-adviseur	56.000			
	- uitmetingskosten	1.000			
	- artist impression	1.500			
	- EPN berekening	-			
	- diverse advieskosten	15.000			
	heffingen		87.500		
	- leges	59.500			
	- stelpost aansluitkosten (water, elektra)	25.000			
	- Inritten	1.500			
	- brandweer	1.500			
	aanloopkosten		3.000		
	- gevelreclame	3.000			
	financieringskosten		-		
	- rekenrente	PM			
	onvoorzien		101.000		
	- onvoorzien voorbereiding 3%	12.000			
	- onvoorzien uitvoering 3%	89.000			
TOTALE STICHTINGSKOSTEN				3.973.150	4.807.511
prijs per m2 bvo (excl. post 1.0)				2.569	3.108