



## Variantenstudie stadhuis Den Helder VERTROUWELIJKE BIJLAGEN



Opdrachtgever  
**Gemeente Den Helder**



Referentienummer  
916099/20160404 VERTROUWELIJKE BIJLAGEN



Samenstelling  
Peter Jan Bakker  
Dennis Coenraad

4 april 2016



Zekeringstraat 46 | 1014 BT Amsterdam  
Postbus 59112 | 1040 KC Amsterdam  
+31 (0)88 235 04 27  
[www.icsadviseurs.nl](http://www.icsadviseurs.nl)

VERTROUWELIJK

## Bijlage 2 Stichtingskostenberekening renovatiescenario

De versoberde renovatievariant laat zich als volgt naar stichtingskosten vertalen:

Scenario Renovatie (Stadspartij)			
Locatie Bijweg 20			8.510 m <sup>2</sup> bvo kantoor- en publieksfuncties stadhuis Den Helder
	Huidige omvang		10.785 m <sup>2</sup> bvo
	Af te stoten (herbestemmen)		2.275 m <sup>2</sup> bvo (niet in berekening betrokken)
versie 25-mrt-16 prijspeil 2016			
vertaalslag uitgangspunten Stadspartij naar elementenbegroting (basis AT Osborne)			
A2A	verwijderen dakbedekking hoofdgebouw	€	34.142
	verwijderen dakbedekking nevengebouw	€	18.594
	sloopwerk gehele interieur hoofdgebouw	€	136.568
	sloopwerk gehele installaties hoofdgebouw	€	20.485
	sloopwerk gehele interieur nevengebouw	€	27.905
	sloopwerk gehele installaties nevengebouw	€	4.186
	asbestsanering	€	450.000
B1A	funderingsconstructies (tbv stabiliteitvoorziening)	€	22.800
B1B	sparingen en stabiliteitvoorzieningen binnenwanden (skelet)	€	835.500
	vloeren naïsoleren hoofdgebouw	€	79.665
	vloeren naïsoleren nevengebouw	€	43.386
	toegankelijkheid kruipruimte	€	10.000
	nieuwe techniekruimte	€	50.000
B1C	nieuwe dakkappen in Plaza	€	30.000
	nieuwe dakafwerkingen	€	402.500
B1D	gedeeltelijke vervanging beglazing	€	51.988 (andere invulling post AT O)
	toeslag HR++ U waarde 1,0 triple	€	27.531
	buitenwand afwerking hoofdgebouw (schilder- en klein herstelwerk)	€	62.400 bijstelling kostenpost
	buitenwand afwerking nevengebouw (schilder- en klein herstelwerk)	€	33.060 bijstelling kostenpost
	na-isoleren buitengevel (spouwmuurisolatie)	€	60.000 raming obv referenties spouwmuuriso
	buitenzonwering inclusief motorisering	€	103.374
B1E	binnenwand afbouw (metal stud wanden)	€	106.400
	binnenwand openingen (glazen systeemwanden)	€	476.800
	binnenwandafwerkingen	€	251.300
B1F	vloerafbouw en vloerafwerkingen	€	415.000
B1G	vervanging balustrades en leuningen	€	24.000
	trapafwerkingen	€	30.000
B1H	plafondafwerkingen	€	333.500
2A + 2B	Totaal Wtb installaties inclusief bouwkundige voorzieningen	€	2.796.300
2C	centrale elektrotechnische voorzieningen	€	442.100
	verlichting	€	606.600
	zonnestroominstallatie dak (netto 1.875 m <sup>2</sup> panelen, exclusief evt subsidie)	€	427.500 bij m2-s rekening gehouden met dakdoorvoeren
2D	communicatie	€	227.300
	beveiliging	€	396.200
	gebouwbeheersvoorzieningen	€	49.200
	bouwkundige voorzieningen tbv elektrotechnische installaties	€	85.100
2E	transportinstallaties	€	146.800
	bouwkundige voorzieningen tbv transportinstallaties	€	14.680
3A	vaste inrichtingen en voorzieningen	€	297.600
4	terreininrichting, exclusief (her)inrichting parkeerplaatsen	€	122.900
<b>Totale som elementenbegroting</b>		<b>€</b>	<b>9.753.364</b>
Algemene uitvoeringskosten (vertaalslag naar aanneemsom)		10%	€ 1.083.707 niet in opgave Stadspartij
<b>Totale aanneemsom renovatie conform plan Stadspartij</b>		<b>€</b>	<b>10.837.071</b>

Met de raming van de aanneemsom is het financiële plaatje nog niet rond. Het is immers gebruikelijk zo niet onvermijdelijk om ook bijkomende kosten en een post voor onvoorzien/risico's



in -de totale investeringskosten mee te nemen. Voor bijkomende kosten moet u denken aan bijvoorbeeld kosten voor het nader uitwerken van een programma van eisen, voor het ontwerp (architect, constructeur, installatie adviseur) en de selectie van deze partijen, voor de selectie van een aannemer, voor projectmanagement, voor directievoering en toezicht, voor de legeskosten, voor verhuiskosten en dergelijke, maar ook voor bijvoorbeeld de projectleider van de gemeente.

Zeker bij een renovatieproject waarbij er altijd risico is voor onverwachte omstandigheden, is het van belang om ook een budget te reserveren voor deze onvoorziene zaken. Natuurlijk is het zaak om dit budget zo min mogelijk aan te spreken, maar het biedt de projectorganisatie de mogelijkheid om snel te kunnen handelen bij onvoorziene omstandigheden. En snelheid is een belangrijk kostenbesparend aspect bij bouwprojecten. Tenslotte dient ook rekening te worden gehouden met een niet compenseerbaar deel van de BTW (netto BTW opslag van 0,83%, conform opgave gemeente). Kortom, van de aanneemsom naar de totale stichtingskosten van de renovatie dient rekening te worden gehouden met de volgende aanvullende kosten:

<b>Scenario Renovatie (Stadspartij)</b>			
<b>Totale aanneemsom renovatie conform plan Stadspartij</b>		€	<b>10.837.071</b>
<b>Bijkomende kosten tbv ontwikkeling en begeleiding project</b>	overaanneemsom		
Projectbegeleiding opdrachtgever (aanneeme gemeente)	5,00%	€	541.854 niet in opgave Stadspartij
Honoraria en verschotten	6,50%	€	704.410
Projectontwikkelingskosten	5,00%	€	541.854
Heffingen en aansluitkosten	3,00%	€	325.112 heffingen niet in opgave Stadspartij
Verzekeringen	0,40%	€	43.348 niet in opgave Stadspartij
Afkoop prijsstijgingen	5,00%	€	541.854 niet in opgave Stadspartij
Aanloopkosten	1,50%	€	162.556 niet in opgave Stadspartij
Risico-verrekening	2,50%	€	270.927 niet in opgave Stadspartij
<b>Totale bijkomende kosten</b>	<b>28,90%</b>	€	<b>3.131.914</b> stadspartij hanteert totaal 13,22% bijkomende kosten
<b>Onvoorzien</b>	gedifferentieerd naar post		
sloop- en saneringskosten gebouw	20%	€	153.751,11 niet in opgave Stadspartij
terrein	10%	€	993.176,00 niet in opgave Stadspartij
bijkomende kosten	5%	€	6.828 niet in opgave Stadspartij
tijdelijke huisvesting	5%	€	156.596 niet in opgave Stadspartij
		-	niet in opgave Stadspartij
<b>Totale post onvoorzien</b>		€	<b>1.310.351</b> stadspartij hanteert geen onvoorzienpost
<b>Totale stichtingskosten plan Stadspartij (exclusief BTW)</b>		€	<b>15.279.000</b> stadspartij hanteert geen onvoorzienpost
<b>Stichtingskosten inclusief BTW, netto opslag:</b>	<b>0,83%</b>	€	<b>15.406.000</b> stadspartij heeft geen opslag BTW gehanteerd

De totale stichtingskosten voor het versoberde renovatiescenario komen derhalve op € 15,4 miljoen. Echter, wij hebben een aantal belangrijke aandachtspunten danwel risico's bij dit scenario benoemd. Wanneer wij deze risico's vertalen naar mogelijke financiële gevolgen, dan leidt dat tot het volgende overzicht:

**Scenario Renovatie (Stadspartij)****Risico's vertaald naar aanvullende (stichtings)kosten:**

sloop deel van gebouw indien herbestemming niet opportuun blijkt	€	202.563	inclusief bijkomend, onvoorzien en BTW
vernieuwing gevel tbv eisen binnenklimaat	€	1.310.708	inclusief bijkomend, onvoorzien en BTW
tijdelijke huisvesting (huur en verbouwing voor 2 jaar)	€	2.382.109	inclusief bijkomend, onvoorzien en BTW

<b>Totale financiële indicatie risico's</b>	<b>€</b>	<b>3.895.380</b>	inclusief BTW (netto opslag 0,83%)
---	----------	------------------	------------------------------------

Met name de inschatting dat tijdelijke huisvesting niet nodig zou zijn achten wij uitgesloten. De kans dat dit op verschillende momenten in het bouwproces leidt tot onacceptabele hinder voor het gemeentelijk apparaat waarmee ook de dienstverlening aan de burgers in gevaar komt achten wij bijzonder groot en niet verantwoord.

## Bijlage 3 Stichtingskostenberekening nieuwbouwsenario

Scenario nieuwbouw		7.210 m <sup>2</sup> bvo totaal nieuwbouw gebouwvolume	
Locatie Willemsoord, gebouw 39		6.810 m <sup>2</sup> bvo kantoor- en publieksfuncties	
		0 m <sup>2</sup> bvo gebouwd parkeren	
		400 m <sup>2</sup> bvo stalling	
oppervlak te slopen gebouw (bestaand)		3.799 m <sup>2</sup> bvo (opgave gemeente)	
footprint te slopen gebouw (bestaand)		2.228 m <sup>2</sup> terrein (opgave gemeente)	
footprint nieuwbouw (bij 3 bouwlagen)		2.403	
marge terrein in te richten	10%	240 m <sup>2</sup> terrein	
totale terreinbehoefte		2.644 m <sup>2</sup> terrein	
versie 25-mrt-16 prijspeil 2016			
<b>Gebouw (aanneemsom)</b>		<b>EPC = 0 (bouwbesluit 2020)</b>	
Bouwkundig	nieuwbouw	€ 750 per m <sup>2</sup> bvo	€ 5.407.500
Inbouwpakket	nieuwbouw	€ 410 per m <sup>2</sup> bvo	€ 2.792.100
Installaties (E&W)	nieuwbouw	€ 720 per m <sup>2</sup> bvo	€ 4.903.200
Vaste inrichtingselementen	nieuwbouw	€ 60 per m <sup>2</sup> bvo	€ 408.600
<b>Subtotaal bouwkosten gebouw</b>			<b>€ 13.511.400</b>
<b>Terrein (aanneemsom)</b>			
Terreinvoorzieningen (m <sup>2</sup> terrein overig)	240 m <sup>2</sup>	€ 235 per m <sup>2</sup> terrein	€ 56.478
Parkeervoorzieningen: herinrichting terrein(50% dubbel gebruik)	53 stuks	€ 1.750 per parkeerplek	€ 92.750
Fietsenstallingen (# plekken inpandig)	200 stuks	€ 60 per stallingplek	€ 12.000
<b>Subtotaal (bouw)kosten terrein</b>			<b>€ 161.228</b>
<b>Sloop en sanering (aanneemsom)</b>			
Sloopkosten (volledig slopen gebouw 39)	3.799 m <sup>2</sup> bvo	€ 66 per m <sup>2</sup> bvo	€ 474.418
Asbestsanering	3.799 m <sup>2</sup> bvo	€ 25 per m <sup>2</sup> bvo	€ 180.250
<b>Subtotaal sloopkosten gebouw</b>			<b>€ 654.668</b>
Bodemsanering	2.644 m <sup>2</sup> terrein	€ 160 per m <sup>2</sup> terrein	€ 422.987
<b>Subtotaal saneringskosten grond</b>			<b>€ 422.987</b>
<b>Bijkomende kosten</b>		over gebouw, terrein en sloop/sanering	
Projectbegeleiding opdrachtgever		5,00%	€ 737.514
Honoraria en verschotten		6,50%	€ 958.768
Projectontwikkelingskosten		5,00%	€ 737.514
Heffingen en aansluitkosten		3,00%	€ 442.508
Verzekeringen		0,40%	€ 59.001
Financieringskosten		5,00%	€ 737.514
Aanloopkosten		1,50%	€ 221.254
Risico-verrekening		2,50%	€ 368.757
<b>Subtotaal bijkomende kosten</b>			<b>€ 4.262.832</b>
<b>Onvoorzien</b>			
sloop- en saneringskosten		20%	€ 215.531
gebouw		10%	€ 1.351.140
terrein		5%	€ 8.061
bijkomende kosten		5%	€ 213.142
tijdelijke huisvesting		5%	€ -
<b>Subtotaal onvoorzien</b>			<b>€ 1.787.874</b>
<b>Totaal stichtingskosten exclusief BTW</b>		<b>scenario nieuwbouw - EPC = 0</b>	<b>€ 20.801.000</b>
<b>Stichtingskosten inclusief BTW, netto opslag:</b>	<b>0,83%</b>		<b>€ 20.974.000</b>
Verkoopopbrengst Bijlweg 20		cf contract woningstichting	€ -2.500.000
<b>Netto investering, gerekend met BTW opslag</b>		<b>scenario nieuwbouw - EPC = 0</b>	<b>€ 18.474.000</b>



Bijlage 4 Exploitatiekostenberekening scenario versoberde renovatie huidig Stadhuis

Scenario Renovatie (Stadspartij) Locatie Bijweg 20		financieringslasten									exploitatiekosten						totaal lasten voor gemeente					
		Afschrijving			Rente			Rentederving			groot		klein		energie		zakelijke		BTW		Totale	
		bouwkundig	bouwkundig	installaties	installaties	overig	overig	grond- en sloopkosten	incidentele kosten	Financieringslasten totaal	onderhoud	onderhoud	en water	lasten	expl. kosten	eigenaarslasten						
<b>financieringslasten</b>		1	€ 294.561	€ 235.649	€ 408.160	€ 326.528	€ 9.318	€ 7.454	€ 46.615	€ -	€ 1.328.285	€ 127.650	€ 68.080	€ 59.570	€ 42.550	€ 2.296	€ 300.146	€ 1.628.430				
rentelasten	4,0% per jaar	2	€ 294.561	€ 223.866	€ 408.160	€ 310.202	€ 9.318	€ 7.081	€ 46.615	€ -	€ 1.299.803	€ 130.203	€ 69.442	€ 60.761	€ 43.401	€ 2.341	€ 306.148	€ 1.605.952				
afschrijvingstermijnen		3	€ 294.561	€ 212.084	€ 408.160	€ 293.875	€ 9.318	€ 6.709	€ 46.615	€ -	€ 1.271.322	€ 132.807	€ 70.830	€ 61.977	€ 44.269	€ 2.388	€ 312.271	€ 1.583.593				
bouwkundig	20 jaar lineair	4	€ 294.561	€ 200.301	€ 408.160	€ 277.549	€ 9.318	€ 6.336	€ 46.615	€ -	€ 1.242.840	€ 135.463	€ 72.247	€ 63.216	€ 45.154	€ 2.436	€ 318.517	€ 1.561.357				
installaties	20 jaar lineair	5	€ 294.561	€ 188.519	€ 408.160	€ 261.222	€ 9.318	€ 5.963	€ 46.615	€ -	€ 1.214.359	€ 138.172	€ 73.692	€ 64.480	€ 46.057	€ 2.485	€ 324.887	€ 1.539.246				
overig	20 jaar lineair	6	€ 294.561	€ 176.737	€ 408.160	€ 244.896	€ 9.318	€ 5.591	€ 46.615	€ -	€ 1.185.877	€ 140.936	€ 75.166	€ 65.770	€ 46.979	€ 2.534	€ 331.385	€ 1.517.262				
grond	0	7	€ 294.561	€ 164.954	€ 408.160	€ 228.570	€ 9.318	€ 5.218	€ 46.615	€ -	€ 1.157.396	€ 143.755	€ 76.669	€ 67.085	€ 47.918	€ 2.585	€ 338.013	€ 1.495.408				
investeringskosten gebouw	<i>incl BTW</i>	8	€ 294.561	€ 153.172	€ 408.160	€ 212.243	€ 9.318	€ 4.845	€ 46.615	€ -	€ 1.128.914	€ 146.630	€ 78.203	€ 68.427	€ 48.877	€ 2.637	€ 344.773	€ 1.473.687				
bouwkundig	€ 5.891.219	9	€ 294.561	€ 141.389	€ 408.160	€ 195.917	€ 9.318	€ 4.473	€ 46.615	€ -	€ 1.100.433	€ 149.562	€ 79.767	€ 69.796	€ 49.854	€ 2.690	€ 351.668	€ 1.452.101				
installaties	€ 8.163.201	10	€ 294.561	€ 129.607	€ 408.160	€ 179.590	€ 9.318	€ 4.100	€ 46.615	€ -	€ 1.071.951	€ 152.554	€ 81.362	€ 71.192	€ 50.851	€ 2.743	€ 358.702	€ 1.430.653				
overig	€ 186.355	11	€ 294.561	€ 117.824	€ 408.160	€ 163.264	€ 9.318	€ 3.727	€ 46.615	€ -	€ 1.043.469	€ 155.605	€ 82.989	€ 72.615	€ 51.868	€ 2.798	€ 365.876	€ 1.409.345				
grondkosten		12	€ 294.561	€ 106.042	€ 408.160	€ 146.938	€ 9.318	€ 3.354	€ 46.615	€ -	€ 1.014.988	€ 158.717	€ 84.649	€ 74.068	€ 52.906	€ 2.854	€ 373.193	€ 1.388.181				
verwervingskosten	€ - nvt	13	€ 294.561	€ 94.260	€ 408.160	€ 130.611	€ 9.318	€ 2.982	€ 46.615	€ -	€ 986.506	€ 161.891	€ 86.342	€ 75.549	€ 53.964	€ 2.911	€ 380.657	€ 1.367.163				
sloop en asbestsanering	€ 1.165.379 <i>te activeren als grondkosten</i>	14	€ 294.561	€ 82.477	€ 408.160	€ 114.285	€ 9.318	€ 2.609	€ 46.615	€ -	€ 958.025	€ 165.129	€ 88.069	€ 77.060	€ 55.043	€ 2.970	€ 388.270	€ 1.346.295				
incidentele kosten		15	€ 294.561	€ 70.695	€ 408.160	€ 97.958	€ 9.318	€ 2.236	€ 46.615	€ -	€ 929.543	€ 168.431	€ 89.830	€ 78.601	€ 56.144	€ 3.029	€ 396.036	€ 1.325.579				
tijdelijke huisvesting	€ -	16	€ 294.561	€ 58.912	€ 408.160	€ 81.632	€ 9.318	€ 1.864	€ 46.615	€ -	€ 901.062	€ 171.800	€ 91.627	€ 80.173	€ 57.267	€ 3.090	€ 403.956	€ 1.305.018				
kosten bodemsanering	€ - <i>éénmalige verliespost</i>	17	€ 294.561	€ 47.130	€ 408.160	€ 65.306	€ 9.318	€ 1.491	€ 46.615	€ -	€ 872.580	€ 175.236	€ 93.459	€ 81.777	€ 58.412	€ 3.151	€ 412.036	€ 1.284.616				
incidentele opbrengsten		18	€ 294.561	€ 35.347	€ 408.160	€ 48.979	€ 9.318	€ 1.118	€ 46.615	€ -	€ 844.099	€ 178.741	€ 95.328	€ 83.412	€ 59.580	€ 3.214	€ 420.276	€ 1.264.375				
verkoopopbrengst	€ - nvt	19	€ 294.561	€ 23.565	€ 408.160	€ 32.653	€ 9.318	€ 745	€ 46.615	€ -	€ 815.617	€ 182.316	€ 97.235	€ 85.081	€ 60.772	€ 3.279	€ 428.682	€ 1.244.299				
		20	€ 294.561	€ 11.782	€ 408.160	€ 16.326	€ 9.318	€ 373	€ 46.615	€ -	€ 787.135	€ 185.962	€ 99.180	€ 86.782	€ 61.987	€ 3.344	€ 437.255	€ 1.224.391				
		21																				
		22																				
		23																				
<b>exploitatiekosten</b>		24																				
groot onderhoud	€ 15,00 per m² bvo	25																				
klein onderhoud	€ 8,00 per m² bvo	26																				
energie en water	€ 7,00 per m² bvo	27																				
zakelijke lasten	€ 5,00 per m² bvo	28																				
		29																				
<b>overige uitgangspunten</b>		30																				
Indexering kosten	2,0%	31																				
BTW op exploitatiekosten	0,83%	32																				
Omvang gebouw stadhuisdeel	8.510 m² bvo	33																				
		34																				
energielast 2015	€ 163.000	35																				
omvang bestaande gebouw	10.785 m² bvo	36																				
	€ 15 per m² bvo	37																				
		38																				
		39																				
		40																				
			<i>totaal over 20 jaar</i>														€ 28.446.952					
			<i>gemiddeld per jaar 1e 20 jaar</i>														€ 1.422.348					



## Bijlage 5 Exploitatiekostenberekening scenario nieuwbouw locatie Willemsoord

Scenario Nieuwbouw Locatie Willemsoord, gebouw 39		financieringslasten									exploitatiekosten						totaal lasten					
		Afschrijving			Rente			Rente			Financierings- lasten totaal	groot		klein		energie		zakelijke		BTW	Totale	totaal lasten voor gemeente
		bouwkundig	bouwkundig	installaties	installaties	overig	overig	grond	incidentele opbrengst	onderhoud		onderhoud	en water	lasten	expl. kosten	eigenaarslasten						
financieringslasten		1	€ 304.536	€ 487.258	€ 346.926	€ 277.540	€ 5.501	€ 8.801	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.395.908	€ 108.150	€ 57.680	€ 18.025	€ 36.050	€ 1.676	€ 221.581	€ 1.617.489				
rentelasten	4,0% per jaar	2	€ 304.536	€ 475.077	€ 346.926	€ 263.663	€ 5.501	€ 8.581	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.369.630	€ 110.313	€ 58.834	€ 18.386	€ 36.771	€ 1.709	€ 226.012	€ 1.595.642				
afschrijvingstermijnen		3	€ 304.536	€ 462.895	€ 346.926	€ 249.786	€ 5.501	€ 8.361	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.343.351	€ 112.519	€ 60.010	€ 18.753	€ 37.506	€ 1.743	€ 230.532	€ 1.573.883				
bouwkundig	40 jaar lineair	4	€ 304.536	€ 450.714	€ 346.926	€ 235.909	€ 5.501	€ 8.141	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.317.072	€ 114.770	€ 61.210	€ 19.128	€ 38.257	€ 1.778	€ 235.143	€ 1.552.216				
installaties	20 jaar lineair	5	€ 304.536	€ 438.532	€ 346.926	€ 222.032	€ 5.501	€ 7.921	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.290.794	€ 117.065	€ 62.435	€ 19.511	€ 39.022	€ 1.814	€ 239.846	€ 1.530.640				
overig	40 jaar lineair	6	€ 304.536	€ 426.351	€ 346.926	€ 208.155	€ 5.501	€ 7.701	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.264.515	€ 119.406	€ 63.683	€ 19.901	€ 39.802	€ 1.850	€ 244.643	€ 1.509.158				
grond	nvt	7	€ 304.536	€ 414.169	€ 346.926	€ 194.278	€ 5.501	€ 7.481	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.238.237	€ 121.794	€ 64.957	€ 20.299	€ 40.598	€ 1.887	€ 249.536	€ 1.487.773				
		8	€ 304.536	€ 401.988	€ 346.926	€ 180.401	€ 5.501	€ 7.261	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.211.958	€ 124.230	€ 66.256	€ 20.705	€ 41.410	€ 1.925	€ 254.526	€ 1.466.485				
investeringskosten gebouw	incl BTW	9	€ 304.536	€ 389.806	€ 346.926	€ 166.524	€ 5.501	€ 7.041	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.185.680	€ 126.715	€ 67.581	€ 21.119	€ 42.238	€ 1.963	€ 259.617	€ 1.445.297				
bouwkundig	€ 12.181.452	10	€ 304.536	€ 377.625	€ 346.926	€ 152.647	€ 5.501	€ 6.821	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.159.401	€ 129.249	€ 68.933	€ 21.542	€ 43.083	€ 2.003	€ 264.809	€ 1.424.211				
installaties	€ 6.938.512	11	€ 304.536	€ 365.444	€ 346.926	€ 138.770	€ 5.501	€ 6.601	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.133.123	€ 131.834	€ 70.312	€ 21.972	€ 43.945	€ 2.043	€ 270.106	€ 1.403.229				
overig	€ 220.026	12	€ 304.536	€ 353.262	€ 346.926	€ 124.893	€ 5.501	€ 6.381	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.106.844	€ 134.471	€ 71.718	€ 22.412	€ 44.824	€ 2.083	€ 275.508	€ 1.382.352				
		13	€ 304.536	€ 341.081	€ 346.926	€ 111.016	€ 5.501	€ 6.161	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.080.566	€ 137.160	€ 73.152	€ 22.860	€ 45.720	€ 2.125	€ 281.018	€ 1.361.584				
grondkosten		14	€ 304.536	€ 328.899	€ 346.926	€ 97.139	€ 5.501	€ 5.941	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.054.287	€ 139.904	€ 74.615	€ 23.317	€ 46.635	€ 2.168	€ 286.638	€ 1.340.926				
verwervingskosten	€ - nvt	15	€ 304.536	€ 316.718	€ 346.926	€ 83.262	€ 5.501	€ 5.721	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.028.009	€ 142.702	€ 76.108	€ 23.784	€ 47.567	€ 2.211	€ 292.371	€ 1.320.380				
sloop en asbestsanering	€ 992.430 te activeren als grondkosten	16	€ 304.536	€ 304.536	€ 346.926	€ 69.385	€ 5.501	€ 5.501	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.001.730	€ 145.556	€ 77.630	€ 24.259	€ 48.519	€ 2.255	€ 298.218	€ 1.299.949				
		17	€ 304.536	€ 292.355	€ 346.926	€ 55.508	€ 5.501	€ 5.281	€ 39.697	€ -74.351	€ 975.452	€ 148.467	€ 79.182	€ 24.744	€ 49.489	€ 2.300	€ 304.183	€ 1.279.635				
incidentele kosten		18	€ 304.536	€ 280.173	€ 346.926	€ 41.631	€ 5.501	€ 5.061	€ 39.697	€ -74.351	€ 949.173	€ 151.436	€ 80.766	€ 25.239	€ 50.479	€ 2.346	€ 310.266	€ 1.259.440				
tijdelijke huisvesting	€ - nvt	19	€ 304.536	€ 267.992	€ 346.926	€ 27.754	€ 5.501	€ 4.841	€ 39.697	€ -74.351	€ 922.895	€ 154.465	€ 82.381	€ 25.744	€ 51.488	€ 2.393	€ 316.472	€ 1.239.367				
kosten bodemsanering	€ 641.218 éénmalige verliespost	20	€ 304.536	€ 255.810	€ 346.926	€ 13.877	€ 5.501	€ 4.621	€ 39.697	€ -74.351	€ 896.616	€ 157.554	€ 84.029	€ 26.259	€ 52.518	€ 2.441	€ 322.801	€ 1.219.418				
incidentele opbrengsten		21	€ 304.536	€ 243.629	€ 515.513	€ 412.411	€ 5.501	€ 4.401	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.451.336	€ 160.705	€ 85.709	€ 26.784	€ 53.568	€ 2.490	€ 329.257	€ 1.780.593				
verkoopopbrengst	€ -2.500.000 opbrengst (negatief bedrag tov kosten)	22	€ 304.536	€ 231.448	€ 515.513	€ 391.790	€ 5.501	€ 4.180	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.418.314	€ 163.919	€ 87.424	€ 27.320	€ 54.640	€ 2.540	€ 335.842	€ 1.754.156				
		23	€ 304.536	€ 219.266	€ 515.513	€ 371.169	€ 5.501	€ 3.960	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.385.292	€ 167.198	€ 89.172	€ 27.866	€ 55.733	€ 2.590	€ 342.559	€ 1.727.851				
exploitatiekosten		24	€ 304.536	€ 207.085	€ 515.513	€ 350.549	€ 5.501	€ 3.740	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.352.270	€ 170.542	€ 90.956	€ 28.424	€ 56.847	€ 2.642	€ 349.410	€ 1.701.680				
groot onderhoud	€ 15,00 per m² bvo	25	€ 304.536	€ 194.903	€ 515.513	€ 329.928	€ 5.501	€ 3.520	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.319.248	€ 173.952	€ 92.775	€ 28.992	€ 57.984	€ 2.695	€ 356.398	€ 1.675.647				
klein onderhoud	€ 8,00 per m² bvo	26	€ 304.536	€ 182.722	€ 515.513	€ 309.308	€ 5.501	€ 3.300	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.286.226	€ 177.432	€ 94.630	€ 29.572	€ 59.144	€ 2.749	€ 363.526	€ 1.649.753				
energie en water	€ 2,50 per m² bvo	27	€ 304.536	€ 170.540	€ 515.513	€ 288.687	€ 5.501	€ 3.080	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.253.204	€ 180.980	€ 96.523	€ 30.163	€ 60.327	€ 2.804	€ 370.797	€ 1.624.001				
zakelijke lasten	€ 5,00 per m² bvo	28	€ 304.536	€ 158.359	€ 515.513	€ 268.067	€ 5.501	€ 2.860	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.220.182	€ 184.600	€ 98.453	€ 30.767	€ 61.533	€ 2.860	€ 378.213	€ 1.598.395				
		29	€ 304.536	€ 146.177	€ 515.513	€ 247.446	€ 5.501	€ 2.640	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.187.160	€ 188.292	€ 100.422	€ 31.382	€ 62.764	€ 2.917	€ 385.777	€ 1.572.937				
overige uitgangspunten		30	€ 304.536	€ 133.996	€ 515.513	€ 226.826	€ 5.501	€ 2.420	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.154.138	€ 192.058	€ 102.431	€ 32.010	€ 64.019	€ 2.976	€ 393.493	€ 1.547.631				
Indexering kosten	2,0%	31	€ 304.536	€ 121.815	€ 515.513	€ 206.205	€ 5.501	€ 2.200	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.121.116	€ 195.899	€ 104.479	€ 32.650	€ 65.300	€ 3.035	€ 401.363	€ 1.522.479				
BTW op exploitatiekosten	0,83%	32	€ 304.536	€ 109.633	€ 515.513	€ 185.585	€ 5.501	€ 1.980	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.088.094	€ 199.817	€ 106.569	€ 33.303	€ 66.606	€ 3.096	€ 409.390	€ 1.497.484				
Omvang gebouw	7.210 m² bvo	33	€ 304.536	€ 97.452	€ 515.513	€ 164.964	€ 5.501	€ 1.760	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.055.072	€ 203.813	€ 108.700	€ 33.969	€ 67.938	€ 3.158	€ 417.578	€ 1.472.650				
		34	€ 304.536	€ 85.270	€ 515.513	€ 144.344	€ 5.501	€ 1.540	€ 39.697	€ -74.351	€ 1.022.050	€ 207.889	€ 110.874	€ 34.648	€ 69.296	€ 3.221	€ 425.929	€ 1.447.979				
		35	€ 304.536	€ 73.089	€ 515.513	€ 123.723	€ 5.501	€ 1.320	€ 39.697	€ -74.351	€ 989.028	€ 212.047	€ 113.092	€ 35.341	€ 70.682	€ 3.285	€ 434.448	€ 1.423.476				
		36	€ 304.536	€ 60.907	€ 515.513	€ 103.103	€ 5.501	€ 1.100	€ 39.697	€ -74.351	€ 956.006	€ 216.288	€ 115.354	€ 36.048	€ 72.096	€ 3.351	€ 443.137	€ 1.399.143				
		37	€ 304.536	€ 48.726	€ 515.513	€ 82.482	€ 5.501	€ 880	€ 39.697	€ -74.351	€ 922.984	€ 220.614	€ 117.661	€ 36.769	€ 73.538	€ 3.418	€ 451.999	€ 1.374.983				
		38	€ 304.536	€ 36.544	€ 515.513	€ 61.862	€ 5.501	€ 660	€ 39.697	€ -74.351	€ 889.962	€ 225.026	€ 120.014	€ 37.504	€ 75.009	€ 3.486	€ 461.039	€ 1.351.001				
		39	€ 304.536	€ 24.363	€ 515.513	€ 41.241	€ 5.501	€ 440	€ 39.697	€ -74.351	€ 856.940	€ 229.527	€ 122.414	€ 38.254	€ 76.509	€ 3.556	€ 470.260	€ 1.327.200				
		40	€ 304.536	€ 12.181	€ 515.513	€ 20.621	€ 5.501	€ 220	€ 39.697	€ -74.351	€ 823.918	€ 234.117	€ 124.862	€ 39.020	€ 78.039	€ 3.627	€ 479.665	€ 1.303.583				
		totaal over 20 jaar															€ 28.309.071					
		gemiddeld per jaar 1e 20 jaar															€ 1.415.454					





**Werkzaamheden wel uit te voeren**

A 2 A	Verwijderen dakbedekking hoofdgebouw	34.142,00
	Verwijderen dakbedekking hoofdnevengebouwen	18.954,00
	Sloopwerk gehele interieur hoofdgebouw	125.800,00
	Sloopwerk gehele installaties hoofdgebouw	18.867,00
	Sloopwerk gehele interieur nevengebouwen	25.701,00
	Sloopwerk gehele installaties nevengebouwen	3.855,00
	Asbestsanering	414.460,00
B 1 A 23.2	Vloeren naisoleren hoofdgebouw	73.391,00
	Vloeren naisoleren nevengebouw	39.959,00
	Toegankelijkheid kruipruimte	9.210,00
B 1 B 21.2	binnenwanden skalet	787.934,00
B 1 A 27.2	Nieuwe techniekruimte incl. trap	46.051,00
B 1 C 37	Nieuwe dakkappen in Plaza	30.000,00
B 1 C 47	Totale dakafwerking	402.500,00
B 1 D 31	HR isolatieglas	51.988,00
	Toeslag HR isolatieglas	27.531,00
B 1 D 41	Buitenzonwering incl motorisering	95.209,00
	Buitenwandafwerking hoofdgebouw	233.944,00
	Buitenwandafwerking nevengebouwen	123.890,00
B 1 E 42	Binnenwandafwerkingen	231.452,00
B 1 F 23.1	Vloerafbouwconstructies	11.052,00
B 1 F 33	Vloeropeningen	6.828,00
B 1 F 33	Vloerafwerkingen	364.908,00
B 1 F 34	Ballustrades en leuningen	24.000,00
B 1 F 44	Trapafwerkingen	30.000,00
B 1 H	Plafondafwerkingen	307.160,00
2 A + 2 B	Totaal Wtb	2.575.454,00
2 C 61	Centrale elektronische voorzieningen	442.100,00
2 C 62	Zonnestroom 2000 m2 96 kWp	544.000,00
2 C 63 1	Verlichting	558.691,00
2 D 64 1	Communicatie	209.348,00
2 D 65	Beveiliging	364.908,00
2 D 67	Gebouwbeheersvoorzieningen	45.314,00
2 D 69	Bouwkundige voorzieningen tbv electra	78.378,00
2 E	Transportinstallaties	146.800,00
2 E 69	Bouwkundige voorzieningen tbv transportinstallatie	14.680,00
3A	Totaal vaste voorzieningen	273.792,00
4 B 90.8	Fietskooi	20.000,00
<b>Totaal 1</b>		<b>8.812.251,00</b>

**D Bijkomende kosten**

Percentage		
2,50%	Projectbegeleiding opdrachtgever	220.306,28
2,10%	Projectmanagement	185.057,27
4,70%	Architect	414.175,80
2,70%	Toezicht	237.930,78
1,50%	Adviseur installaties	132.183,77
0,02%	Aansluitingkosten	1.762,45
<b>Totaal 2</b>		<b>1.191.416,34</b>

**Totale investering (Totaal 1+Totaal 2)****10.003.667,34**

**Exploitatiekosten**

Bouwkundig € 4.559.850,00 40 jr	113.996,00
Rente 4% bouwkundig	182.394,00
Installatie € 4.252.401,00 20 jr	212.620,00
Rente 4% installatie	170.096,00
Grootonderhoud € 15,00 per m2	118.950,00
Klein onderhoud € 8,00 per m2	63.680,00
Energie € 2,50 per m2	49.562,00
Zakelijke kosten € 5,00 per m2	99.125,00

**Totaal** 1.010.423,00