

1. Samenvatting voorstel

Het dossier nieuwbouw brandweerkazerne Leiden Noord / Schipholweg loopt al geruime tijd en heeft vele onverwachte tegenslagen gekend. Door goede samenwerking met de gemeente Leiden en de projectontwikkelaar kunnen we nu een hele grote stap zetten en kan de bouw eindelijk beginnen. Door de organisatie is hard gewerkt om alles nu zo snel als mogelijk gereed te hebben, zodat de sloop van het pand kan beginnen voor de bouwvakvakantie.

De realisatieovereenkomst ligt klaar om te worden afgerond en ondertekend. Er wordt uitgegaan van een ingebruikname in het 4e kwartaal van 2022.

Vanuit de organisatie is specifieke aandacht voor de consequenties van de langere openstelling van de brandweerkazernes van Leiderdorp en Oegstgeest en zijn (en worden) passende maatregelen t.a.v. motivatie en paraatheid getroffen opdat de opkomsttijden niet in gevaar komen.

Realisatievergoeding

Het Algemeen Bestuur heeft besloten (21 december 2017) voor de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne op de PostNL locatie aan de Schipholweg 130 te Leiden een krediet van € 5,75 mln. ter beschikking te stellen. Voor de sloop van de bestaande opstallen (inclusief het bouwrijp maken) en de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe brandweerkazerne is € 6,56 mln. nodig, € 810.000 meer als het in 2017 ter beschikking gestelde krediet. Dit wordt veroorzaakt door stijgende bouwkosten, aanvullende eisen vanuit bedrijfsvoering en met name nieuwere eisen gelet op duurzaamheid. De verwachting is dat de hogere afschrijvingen (40 jaar, € 20.145/jaar) in deze worden gecompenseerd door besparingen in het energieverbruik.

Marktconformiteit

Er wordt nog, in samenspraak met de juridisch adviseur, een notitie opgesteld omtrent het aspect marktconformiteit van de voorgenomen transacties. Het (kunnen) aantonen van marktconformiteit is belangrijk om verantwoording af te kunnen leggen over de (marktconforme) besteding van publieke middelen. Daarnaast is het van belang om, conform de richtlijnen van de Europese Commissie, te kunnen aantonen dat er geen sprake is van staatssteun (begunstiging van bepaalde ondernemingen).

2. Algemeen

Onderwerp:	Realisatieovereenkomst nieuwbouw kazerne Leiden Noord	Opgesteld door:	E.H. Breider Concerncontroller
Voorstel t.b.v. vergadering:	Algemeen Bestuur	Datum	25 juni 2020
Agendapunt:	11.	Bijlage(n):	1
Portefeuille:	C.L. Visser (DB) J.J. Zuidijk (VD)	Status:	Besluitvormend
Vervolgtraject besluitvorming:	N.v.t.	Datum:	N.v.t.

3. Besluit

Het Algemeen Bestuur besluit:

1. Een additioneel krediet van € 810.000 voor de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne op de PostNL locatie aan de Schipholweg 130 te Leiden ter beschikking te stellen;
2. De directeur veiligheidsregio / regionaal commandant op te dragen de benodigde overeenkomsten af te ronden en, met mandaat van de voorzitter, te ondertekenen met in acht neming van het juridisch- en fiscaal advies.

4. Toelichting

Het dossier nieuwbouw brandweerkazerne Leiden Noord / Schipholweg loopt al geruime tijd (in de vergadering van 13 november 2014 besloot het Algemeen Bestuur tot nieuwbouw brandweerkazerne Leiden Noord en sluiting van de brandweerkazernes van Leiderdorp en Oegstgeest) en heeft vele onverwachte tegenslagen gekend. Er moesten in dit traject, naast het reguliere traject, vele issues worden beslecht, zoals het intern fraudeonderzoek binnen PostNL met relatie tot de projectontwikkelaar, het verkrijgen van bloot eigendom van het registergoed door PostNL van NS Vastgoed (erfpacht), langdurige onderhandeling over de koopprijs van de locatie, noodzakelijke rechtstreekse levering locatie aan VRHM, molenbiotoop van de Maredijkmolen en tot slot een beroep tegen de omgevingsvergunning.

Door goede samenwerking met de gemeente Leiden en de projectontwikkelaar kunnen we nu een hele grote stap zetten en kan de bouw eindelijk beginnen. Door de organisatie is hard gewerkt om alles nu zo snel als mogelijk gereed te hebben, zodat de sloop van het pand kan beginnen voor de bouwvakvakantie.

Het oorspronkelijke plan is uitgebreid met een hybride deel in de kazerne om ook de vrijwilligers een werkplek te bieden en een mobiliteitswerkplaats. De realisatieovereenkomst ligt klaar om te worden afgerond en ondertekend. Er wordt uitgegaan van een ingebruikname in het 4e kwartaal van 2022.

Vanuit de organisatie is specifieke aandacht voor de consequenties van de langere openstelling van de brandweerkazernes van Leiderdorp en Oegstgeest en zijn (en worden) passende maatregelen t.a.v. motivatie en paraatheid getroffen opdat de opkomsttijden niet in gevaar komen.

Realisatievergoeding

De realisatieovereenkomst (voor de bouw van de brandweerkazerne) is tussen VRHM en de Bouwcombinatie Boele & van Eesteren / Du Prie B.V. De VRHM verkrijgt de brandweerkazerne door middel van een appartementsrecht in eigendom. De VRHM laat zich integraal juridisch- en fiscaal adviseren op de af te sluiten overeenkomst(en).

Het Algemeen Bestuur heeft besloten (21 december 2017) voor de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne op de PostNL locatie aan de Schipholweg 130 te Leiden een krediet van € 5,75 mln. ter beschikking te stellen. Voor de sloop van de bestaande opstallen (inclusief het bouwrijp maken) en de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe brandweerkazerne is € 6,56 mln. nodig, € 810.000 meer als het in 2017 ter beschikking gestelde krediet. Dit wordt veroorzaakt door stijgende bouwkosten, aanvullende eisen vanuit bedrijfsvoering en met name nieuwere eisen gelet op duurzaamheid. De verwachting is dat de hogere afschrijvingen (40 jaar, € 20.145/jaar) in deze worden gecompenseerd door besparingen in het energieverbruik.

In de realisatievergoeding zit een vergoeding voor een inbouwpakket. Daarmee wordt in de voorzieningen voorzien. Er zullen daarnaast project- en advieskosten worden gemaakt, deze zijn voorzien binnen het regulier budget. Een groot deel van de inventaris wordt meeverhuisd, vervanging vindt plaats binnen het reguliere vervangingsbudget voor inventaris.

Dekking

De exploitatie effecten zijn, als onderdeel van het meerjareninvesteringsplan, meegenomen in de meerjarenraming. De beoogde (MAM-)besparing uit de business case nieuwbouw Leiden Noord en sluiting kazernes Leiderdorp en Oegstgeest wordt nu echter niet eerder mogelijk dan vanaf 2023 en niet, zoals eerder verondersteld, vanaf 2018. Belangrijk is om nogmaals te benadrukken dat de VRHM (ondanks dat) aan haar volledige financiële taakstelling heeft voldaan (begroting op Cebeon-niveau, totale taakstelling van € 6,2 miljoen / daling 16,6% begroting). Deze taakstelling is echter deels gerealiseerd op andere posten, dan in eerste instantie voorgesteld.

De beoogde (MAM-)besparing uit de business case Leiden Noord wordt gerealiseerd binnen de begroting, maar wel met incidentele posten als vacatureruimte, tweedehands materieel en met name onderuitputting kapitaallasten. Als gevolg van uitgestelde investeringen in voornamelijk het wagenpark geeft de onderuitputting van de kapitaallasten in deze met name de ruimte. Dit wordt in de komende jaren echter wel 'ingehaald'. Zoals ook in de bestuurlijke voorjaarsrapportage genoemd: het contract voor de levering van (7 tot 8) nieuwe autoladders is ondertekend. De eerste autoladder wordt in 2021 verwacht en de jaren daarop worden er jaarlijks twee autoladders afgeleverd. Daarnaast is het Directieteam akkoord gegaan met de publicatie van de aanbestedingsdocumenten voor 45 tankautospuitten op Tendered. Verwachte levering van de 1e tankautospuiter is in 2021, daarna voor de jaren 2022-2025 10 per jaar met in 2026 nog de levering van 4 stuks. Deze vervangingsinvesteringen zullen hernieuwd leiden tot kapitaallasten, welke weer binnen de begroting worden gedekt door de realisatie van de beoogde (MAM-)besparing nieuwbouw Leiden Noord en sluiting kazernes Leiderdorp en Oegstgeest.

Voor de eventuele beeldvorming met betrekking tot de dekking: positieve jaarrekeningresultaten worden veroorzaakt door incidentele posten. En wat we wel merken is dat, en dat geldt voor bijna alle huisvestingsprojecten van nieuw- en verbouw waar de realisatie ten laste komt van de VRHM, dat deze allemaal duurder zijn en worden dan het (geïndexeerde) bedrag in de oorspronkelijke startbijdragen van gemeenten. Het wordt ook steeds moeilijker om hiervoor binnen de begroting structurele dekking te vinden. Het Directieteam is dan ook drukdoende om voor deze nieuw- en verbouwprojecten stringente financiële kaders mee te geven.

Marktconformiteit

Er wordt nog, in samenspraak met de juridisch adviseur, een notitie opgesteld omtrent het aspect marktconformiteit van de voorgenomen transacties betreffende de verkoop van het appartementsrecht en betreffende de turnkey-overeenkomst voor de brandweerkazerne Het (kunnen) aantonen van marktconformiteit is belangrijk om verantwoording af te kunnen leggen over de (marktconforme) besteding van publieke middelen. Daarnaast is het van belang om, conform de richtlijnen van de Europese Commissie, te kunnen aantonen dat er geen sprake is van staatssteun (begunstiging van bepaalde ondernemingen). Wij kunnen dit aantonen door middel van het advies in 2017 door het bureau Vitruvius en de offertes voor de aanvullend benodigde realisatievergoeding met toetsing daarvan door de VRHM ingehuurde partijen.

5. Kader

- Tijdelijke aankoop onroerend goed t.b.v. realisatie nieuwbouw kazerne Leiden Noord, Algemeen Bestuur 21 december 2017 (schriftelijk).
- Tijdelijke aankoop onroerend goed t.b.v. realisatie nieuwbouw kazerne Leiden Noord (vervolg), Dagelijks Bestuur 7 december 2017.
- Tijdelijke aankoop onroerend goed t.b.v. realisatie nieuwbouw kazerne Leiden Noord, Dagelijks Bestuur 14 september 2017.
- Nieuwbouw brandweerkazerne Leiden Noord / sluiting brandweerkazernes Leiderdorp en Oegstgeest, Algemeen Bestuur 13 november 2014.

6. Consequenties

Financieel:

De totale realisatievergoeding bedraagt € 6.560.000.

Dekking

De exploitatieve effecten zijn, als onderdeel van het meerjareninvesteringsplan, meegenomen in de meerjarenraming. De beoogde (MAM-)besparing uit de business case wordt echter niet eerder mogelijk dan vanaf 2023 en niet, zoals eerder verondersteld, vanaf 2018. Tot die tijd wordt de besparing gerealiseerd binnen de reguliere begroting. Als gevolg van uitgestelde investeringen in voornamelijk het wagenpark geeft de onderuitputting van de kapitaallasten in deze met name deze ruimte.

7. Aandachtspunten / risico's

Rob Lever van Geelkerken Linskens Advocaten N.V. en Jeroen van der Meer, Fiscalist (Publictax), zijn door VRHM gevraagd om juridisch c.q. fiscaal advies uit te brengen.

8. Implementatie en communicatie

Bij het besluit in 2014 werd nog uitgegaan van een ingebruikname in 2018. Er wordt nu uitgegaan van een ingebruikname niet eerder dan in 2023. De VRHM draagt zorg voor een goede communicatie richting de vrijwilligers van de brandweerkazernes van Leiderdorp en Oegstgeest en de beroepsbrandweermensen van Leiden Noord. De VRHM heeft aandacht voor de consequenties van de langere openstelling van de brandweerkazernes van Leiderdorp en Oegstgeest, met name ten aanzien van motivatie en paraatheid.

9. Bijlagen

1. Bouwkostenadvies Vitruvius, 24 februari 2017

10. Historie besluitvorming

21 december 2017	Algemeen Bestuur, Tijdelijke aankoop onroerend goed t.b.v. realisatie nieuwbouw kazerne Leiden Noord
7 december 2017	Dagelijks Bestuur, Tijdelijke aankoop onroerend goed t.b.v. realisatie nieuwbouw kazerne Leiden Noord (vervolg)
14 september 2017	Dagelijks Bestuur, Tijdelijke aankoop onroerend goed t.b.v. realisatie nieuwbouw kazerne Leiden Noord
13 november 2014	Algemeen Bestuur, Besluit tot nieuwbouw brandweerkazerne Leiden Noord / sluiting brandweerkazernes Leiderdorp en Oegstgeest

MEMO

Aan: Veiligheidsregio Hollands Midden, Ernst Breider MBA
Van: David Meijer
Onderwerp: Brandweerpost Schipholweg
Datum: 24 februari 2017
Referentie: 17010

Inleiding

Veiligheidsregio Hollands Midden is voornemens een brandweerpost te laten ontwikkelen aan de Schipholweg te Leiden. Het plan is onderdeel van een grotere ontwikkeling met 94 woningen en gebouwd parkeren. De ontwikkelaar zal de grond kopen van de huidige eigenaar (PostNL), de opstallen realiseren en de brandweerpost verkopen aan de veiligheidsregio.

Op dit moment heeft de ontwikkelaar (du Prie bouw & ontwikkeling BV) een bod gedaan voor de grond. De veiligheidsregio vindt het nu van belang de aanbidding van de ontwikkelaar te toetsen voordat delen van de ontwikkeling onomkeerbaar worden.

Aan ons is gevraagd de stichtingskosten van het deel van de brandweerpost te beoordelen. Dit memo bevat onze bevindingen.

Aangeleverde documenten en toelichtingen

- Document 'Stiko totaal' van du Prie, geen kenmerk, geen datum. Stichtingskosten excl. BTW bedragen € 22.617.653,-.
- Voorstellen voor de grondaankoop van du Prie aan PostNL gedateerd 13 december 2016 en 9 februari 2017. Geen kenmerk.
- Onderbouwingen van de bouwkosten van het object 31-01-2017 V6
- Tekeningen van het plan d.d. 02-10-2016.

Wij hebben contact gehad met du Prie om de investeringskosten te laten toelichten.

Werkzaamheden

Wij hebben de berekening van du Prie volledig nagerekend om tellingen te kunnen controleren. Vervolgen is een eigen begroting van de bouw- en investeringskosten gemaakt om de door du Prie opgevoerde waardes te kunnen beoordelen, voor het deel van de brandweer.

Onze uitkomsten zijn tot slot vergeleken met die waardes zoals die in de Stiko van du Prie zijn opgenomen.

Bevindingen

De opstelling van du Prie bevat geen telfouten. Op basis daarvan hebben wij een evenredige afgeleide gemaakt van de kosten per onderdeel:

ex BTW	Appartementen + P		Brandweer		Totaal
Recapitulatie	€	18.824.522	€	3.679.054	€ 22.503.576
Grondkosten	€	439.167	€	70.833	€ 510.000
Grond	€	3.286.000	€	530.000	€ 3.816.000
Plankosten	€	1.140.760	€	232.560	€ 1.373.320
Bouwkosten	€	13.726.646	€	2.798.374	€ 16.525.020
Ontwikkelkosten	€	42.583	€	8.681	€ 51.264
Prijsstijgingen	€	274.533	€	55.967	€ 330.500

De kosten voor de brandweer bedragen volgens deze berekening € 3.679.054,- excl. BTW.

Onze berekening van de investeringskosten voor een brandweerpost – als autonoom object! – sluit op € 3.683.000,- ex BTW. Daarbij zijn de grondkosten aangehouden uit het voorstel van du Prie. Het verschil is nihil.

De compleetheid van beide berekening is voor zover wij kunnen beoordelen gelijk. Toch zal de brandweer nog (aanzienlijke?) kosten moeten maken alvorens de brandweerpost in gebruik kan worden genomen. Een suggestie van kostenposten welke niet zijn opgenomen c.q. welke nog te maken zijn, zijn als bijlage aan onze investeringskosten opgenomen. De specificatie van de bouwkosten – zoals door ons bepaald – zijn ook als bijlage opgenomen.

De samenvatting van de investeringskosten en de (hergesorteerde) vergelijking me de berekening van du Prie zijn in onderstaande tabel samengevat.

Investeringskosten - recapitulatie

		totaal	per m2 BVO	verhouding	Kosten aanbieding
0	Grondkosten	€ 600.000	€ 371	22%	€ 600.833
10	Bouwkosten	€ 2.687.000	€ 1.663	100%	€ 2.798.374
20	Plankosten	€ 288.000	€ 178	11%	€ 179.740
50	Rentekosten	€ 68.000	€ 42	3%	€ 52.820
60	Reserveringen	€ 37.000	€ 23	1%	€ 55.967
70	Startkosten	€ 3.000	€ 2	0%	€ 8.681-
	Investeringskosten excl. BTW	€ 3.683.000	€ 2.279		€ 3.679.054
	BTW-bedrag *	€ 637.560			€ 636.877
	Investeringskosten incl. BTW	€ 4.320.560			€ 4.315.931

Onzekere factoren bij deze berekening is het te doorlopen tijdspad (niet bekend) wat een (beperkte) invloed heeft op de rentekosten en de reserveringen voor inflatie (bovenstaande posten 50 en 60). De verschillen zijn te overzien.

Grondkosten

De grondkosten bedragen 22% van de bouwkosten, dat is naar onze mening alleszins redelijk. Per m2 kavel bedraagt de grondprijs € 287,-/m2 (€ 500.000,- voor 1.744 m2) en dat lijkt voor de gemeente Leiden aan de lage kant. Passend wellicht bij de maatschappelijke bestemming. Daarmee is de grondprijs voor ons akkoord.

Bouwkosten

Een kritische blik naar de bouwkosten zoals du Prie die heeft laten bepalen laat zien dat dit een zeer grofstoffelijke begroting is waar nauwelijks houvast wordt geboden over de te realiseren kwaliteit (de begroting voldoet niet aan NEN 2634, wat wij verwacht zouden hebben in deze plan fase). Desalniettemin sluit de begroting goed aan bij onze eigen begroting en is wat ons betreft niet onredelijk. Alleen het gehanteerde bedrag voor de installatiekosten is ons inziens aan de hoge kant. Een correctie van circa € 100.000,- naar beneden zou wat ons betreft tot de mogelijkheden kunnen behoren maar wij zijn niet bekend met het PvE van de brandweer wat dit zou kunnen tegenspreken. Gezien de planfase en het geringe verschil met onze eigen berekening zijn de bouwkosten akkoord.

Overige investeringskosten

Daar waar de bouwkosten iets aan de hoge kant zijn wordt dit volledig 'gecompenseerd' door de veel lagere overige investeringskosten. Dat beeld past naar onze mening bij het gegeven dat de brandweerpost onderdeel uitmaakt van een grotere ontwikkeling. Door de schaalgrootte kunnen betere 'resultaten' worden behaald. De bijkomende kosten zijn akkoord.

BTW

Volgens de toelichting van de heer du Prie vindt de levering van de grond plaats zonder dat BTW over de grond dient te worden betaald. Wij hebben geen inzicht in hoe de transactie tot stand komt en hebben dit daarom als een gegeven beschouwd. Met moge duidelijk zijn dat een levering zonder BTW voordeliger is dan een levering met BTW.

Conclusie en advies

De totale investering – inclusief grond – bedraagt volgens onze berekening € 4.320.000,- incl. BTW (voor de relevante delen). Dit zou naar onze mening ook de verkoopprijs kunnen zijn.

De brandweer dient nog wel te rekenen op aanvullende kosten om de kazerne gebruik gereed te maken.

.-

Brandweerkazerne Schipholweg	Kosten van de aanbieder	peildatum	1 maart 2017
Haalbaarheid		Versie 1	
Investeringskosten totaal project		laatst gewijzigd	23 februari 2017

Investeringskosten - recapitulatie

		totaal	per m2 BVO verhouding		Aanbieder
0 Grondkosten	€	600.000	€	371 22%	€ 600.833
10 Bouwkosten	€	2.687.000	€	1.663 100%	€ 2.798.374
20 Plankosten	€	288.000	€	178 11%	€ 179.740
50 Rentekosten	€	68.000	€	42 3%	€ 52.820
60 Reserveringen	€	37.000	€	23 1%	€ 55.967
70 Startkosten	€	3.000	€	2 0%	€ 8.681-
Investeringskosten excl. BTW	€	3.683.000	€	2.279	€ 3.679.054
BTW-bedrag *	€	637.560		0,173	€ 636.877
Investeringskosten incl. BTW	€	4.320.560			€ 4.315.931

Tijdpad

Peildatum investering	1 maart 2017		
Start voorbereiding	30 april 2017	duur:	9 maanden
Start bouw	29 januari 2018	duur:	11 maanden
Oplevering	30 december 2018		

BTW 21,0% * over een aantal posten is geen BTW verschuldigd

Omvang project en -delen

	BVO	
Autonoom gebouw	1.616	m2
BVO totaal	1.616	m2

Brandweerkazerne Schipholweg		Kosten van de aanbieder		peildatum	1 maart 2017
Haalbaarheid				Versie 1	
Investeringskosten totaal project				laatst gewijzigd	23 februari 2017
omschrijving	kosten ex BTW	BTW		Kosten aanbidding	
0 Grondkosten					
a Aankoop grond / opstallen	€ 500.000	€ -			
b Overdrachtbelasting	€ 30.000	BTW n.v.t.			
c Kosten verwerving (makelaar)	€ -	€ -			
d Kadastrale kosten en notariskosten	€ -	€ -			
e Ontsluiting bouwterrein	€ -	€ -			
f Infrastructuurle voorzieningen	€ 70.000	€ 14.700			
g Bouwrijp maken terrein	€ -	€ -			
h Rentekosten grond	€ -	€ -			
j Overige kosten	€ -	€ -			
i Vergoedingen/schadeloosstellingen	€ -	€ -			
Totaal	€ 600.000	€ 14.700		€	600.833
10 Bouwkosten					
a Bouwkundige kosten + lift	€ 1.975.000	€ 414.750			
b W-installaties	€ 348.000	€ 73.080			
c E-installaties	€ 171.000	€ 35.910			
d Vaste inrichting	€ 72.000	€ 15.120			
e Terrein excl. installatie en inrichting	€ 15.000	€ 3.150			
f Sloopkosten	€ -	€ -			
g Nader te detailleren	€ 106.000	€ 22.260			
Totaal	€ 2.687.000	€ 564.270		€	2.798.374
20 Bijkomende kosten					
a Legeskosten over BWK incl. BTW	€ 49.000	BTW n.v.t.			
d Grondmechanisch bodemonderzoek	€ 2.000	€ 420			
f Verzekeringen	€ 13.000	€ 2.730			
h Aansluitkosten	€ 29.000	€ 6.090			

Brandweerkazerne Schipholweg		Kosten van de aanbieder		peildatum	1 maart 2017
Haalbaarheid				Versie 1	
Investeringskosten totaal project				laatst gewijzigd	23 februari 2017
a	Architect	€	136.000	€	28.560
b	Installatieadviseur	€	24.000	€	5.040 geen begrotingen
c	Constructeur	€	30.000	€	6.300
j	Bouwfysica	€	5.000	€	1.050
	Totaal	€	288.000	€	40.950
					€ 179.740
50	Rentekosten				
	Grondkosten (zie grondkosten)				
a	Bouw- en voorbereidingskosten	€	62.000	BTW n.v.t.	
	<i>Gedetailleerde berekening van de rentekosten</i>				
b	Over betaalde BTW	€	6.000	BTW n.v.t.	verrekenbare BTW
	Totaal	€	68.000	BTW n.v.t.	€ 52.820
60	Reserveringen totale werk				
a	Programma en bestekwijzigingen	€	-	€	-
b	Indexering tot start bouw	€	-	€	- 0,0% per jaar
c	Afkoop economisch risico	€	37.000	€	7.770 3,0% per jaar
	Totaal	€	37.000	€	7.770
					€ 55.967
70	Startkosten				
a	Verhuiskosten	€	-	€	-
b	Tijdelijke huisvesting	€	-	€	-
c	Interne kosten	€	-	€	-
d	Verkoopkosten	€	-	€	-
e	Schoonmaakkosten	€	3.000	€	630
f	Openingskosten/festiviteiten	€	-	€	-
g	Overige startkosten	€	-	€	-
	Totaal	€	3.000	€	630
					€ 8.681-
	INVESTERINGSKOSTEN EXCL. BTW	€	3.683.000	€	637.560
	INVESTERINGSKOSTEN INCL. BTW				

Brandweerkazerne Schipholweg	Kosten van de aanbieder	peildatum	1 maart 2017
Haalbaarheid		Versie 1	
Investeringskosten totaal project		laatst gewijzigd	23 februari 2017

Checklist bijzondere investeringskosten (niet opgenomen)

Aanlichting gebouw, aanvullende sfeerverlichting
 Afvalcontainers, rolcontainers, afvalbakken.;
 Antikraakkosten
 Archeologie
 Archiefstellingen, Paternosterkasten
 Artist impression/maquette
 Audio-voorzieningen en bekabeling;
 Bankgaranties/waarborgsommen
 Bedrijfskundig advies/Beheer en Exploitatie
 Bedrijfsspecifieke inrichtingen
 Brandveiligheidsplan
 Brochures, kopersmappen, advertenties etc.
 Bureauverlichting en -accessoires;
 Computers en servers;
 Contracten, splitsingsactes, VVE etc.
 Diverse verhuur-/verkoop-/beleggingskosten
 Energiekosten tussen oplevering en ingebruikname
 Expertise belendingen;
 Financieel advies
 Flora/Fauna onderzoek
 Gebruikersinstallaties/voorzieningen
 Gefaseerde uitvoering van de bouwwerkzaamheden
 Geschiktheid lokatie voor alternatieve energiebronnen
 Gevelreclame
 Handdoek- en zeepautomaten;
 Historische kosten
 Hydrocultuur en overige groenvoorzieningen binnen;
 Inrichting garderobes, kleedkamers
 Kosten opdrachtgever
 Kluizen.
 Koffie- en snackautomaten; kopieer-, print- en faxvoorzieningen;
 Kunst binnen en buiten;
 Leegstandsrisico
 Leges vergunningen anders dan bouwvergunning
 Losse inrichting keuken (pannen, serviesgoed, bestek etc.);
 Maquette, reclamebord, promotie & PR
 Omleggen kabels en leidingen
 Presentatievoorzieningen: beamers, overheadprojectoren, projectieschermen e.d.;
 Saneringskosten vervuilde grond;
 Subsidieonderzoek
 Temperatuuroverschrijding berekening
 Telefooncentrale en toestellen;
 Telefoonverbindingen ten behoeve van gebouwbeheer op afstand;
 Televisie- en videovoorzieningen
 Thematische bouwkosten (milieu, energiezuinig, slimbouwen)
 Terreinkosten
 Trafostation
 Verduisteringsvoorzieningen en lichthinderwering;
 Watertoets

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw
Haalbaarheid				Versie 1		
Kostenplan bouw en installatiekosten				laatst gewijzigd	23 februari 2017	
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting

RECAPITULATIE**Gebouw**

BVO	1.616	m2	1,00
BVO onderbouw	1.160	m2	72%
Funderingsoppervlak	1.160	m2	72%
Bruto Inhoud	8.100	m3	5,01
Bruto Geveleppervlak	1.090	m2	0,67
Gevel openingen	440	m2	40%
Bruto binnenwand oppervlak	2.210	m2	1,37
Binnenwand openingen	354	m2	16%
Bruto Dakoppervlak	1.160	m2	0,72
Dakopening	0	m2	0%
Vide's	600	m2	

Kosten

			Hoofdaannemer	Nevenaannemer	€ /m2
Bouwkundig direct	€ 1.457.205		€ 1.457.205	€ -	€ 902
W-installaties	€ 348.374		€ 348.374	€ -	€ 216
E-installaties ex lift	€ 170.625		€ 170.625	€ -	€ 106
Lift	€ 51.000		€ 51.000	€ -	€ 32
Vaste inrichting	€ 71.826		€ 71.826	€ -	€ 44
Terrein	€ 15.000		€ 15.000	€ -	€ 9
Sloopkosten	€ -		€ -	€ -	€ -
Totaal directe kosten	€ 2.114.029		€ 2.114.029	€ -	€ 1.308
Nader te detailleren	€ 105.703		€ 105.703	€ -	€ 65
Coördinatie nevenaanneming	€ -		€ -	€ -	€ -
ABK, AK, winst en risico	€ 424.481		€ 424.481	€ -	€ 263
CAR-verzekering	€ 7.933		€ 7.933	€ -	€ 5
Afkoop loon en prijsstijgingen	€ 34.075		€ 34.075	€ -	€ 21
Totale bouwkosten excl. BTW	€ 2.686.221		€ 2.686.221	€ -	€ 1.662

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw
Haalbaarheid				Versie 1		
Kostenplan bouw en installatiekosten				laatst gewijzigd	23 februari 2017	
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting

ONDERBOUW

Rd = 3,5

(11) Bodemvoorzieningen						
Uitzetten / maatvoering	1.616	m2	€ 2,08	€ 3.365		
Grondwerk	1.160	m2	€ 12	€ 14.261	ontgraven onder talud, afvoeren overtollig, geen stortkosten	
Totaal & per m2	1.160	m2	€ 15	€ 17.626		
(13) Onderste vloer					501 kg/m2	
Betonvloer op zand	600	m2	€ 80	€ 48.015	200 mm	Rd=3,5
Geïsoleerde kanaalplaatvloer	560	m2	€ 71	€ 39.999	260 mm met druklaag	Rd=3,5
Bodemafsluiting 100m zand	560	m2	€ 3,00	€ 1.679		
Totaal & per m2	1.160	m2	€ 77	€ 89.693		
(16) Funderingsconstructies					233 kg/m2	
Funderingsbalk 400 x 700 mm	319	m1	€ 122	€ 38.794	90 kg/m3	
Liftput	1	st	€ 7.100	€ 7.100		
Poeren 1000 x 1000 x 400 mm	48	st	€ 236	€ 11.289	125 kg/m3	
Opgaand werk tot peil	156	m1	€ 36	€ 5.571	310 mm	
Totaal & per m2	1.160	m2	€ 54	€ 62.754		
(17) Paalfunderingen					400 kg/m2 vloerbelasting, BVO	
Heipalen	127	st	€ 1.053	€ 133.773	25 m1	
afmetingen:	380	mm			24 ton	
Totaal & per m2	1.160	m2	€ 115	€ 133.773		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw
Haalbaarheid				Versie 1		
Kostenplan bouw en installatiekosten				laatst gewijzigd	23 februari 2017	
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting

GEVEL**Rd= 4,5**

(21) Buitenwanden						390 kg/m2	
<u>Binnenspouwblad</u>	94% netto m2					100 mm	
Beton, in het werk gestort	0 m2	€	- €	-		300 mm	
Kalkzandsteen lijmelementen	650 m2	€	35 €	22.913		100 mm	
HSB wand	m2	€	132 €	-		140 mm	Rd=4,8
<u>Buitenspouwblad</u> :						225 mm	
Gevelmetselwerk, waalformaat	650 m2	€	86 €	55.900		450 €/dzd	
Houten delen op achterhout	0 m2	€	75 €	-		12,5 delen/m1; behandeld af fabriek	
Aluminium Sandwichpanelen	0 m2	€	- €	-		104 mm	
Isolatie Resol of PIR	650 m2	€	30 €	19.815			Rd=4,5
Steigerwerk	650 m2	€	18 €	11.635			
Totaal & per m2	650 m2	€	170 €	110.263			
(31) Buitenwandopeningen						41 kg/m2	U=1,3
Kozijnen, compleet	319 m2	€	481 €	153.298		Aluminium 42% bewegend	
Overhaeddeuren	122 m2	€	450 €	54.675		Aluminium	
Toeslag bijzondere beglazing	319 m2	€		-		1-zijde gelaagd + warmtewerend glas	
Zonwering, screens	319 m2	€	136 €	43.341		Individueel elektrisch bediend	deuren in de telling
Steigerwerk	440 m2	€	18 €	7.876			
Entree	1 post	€	19.000 €	19.000			
Totaal & per m2	440 m2	€	632 €	278.190			

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw
Haalbaarheid				Versie 1		
Kostenplan bouw en installatiekosten				laatst gewijzigd	23 februari 2017	
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting

DAK**Rd= 6,1**

(27) Daken						224 kg/m2	
Kanaalplaatvloeren	560 m2	€	58 €	32.399		200 mm met druklaag	
Staaldaken	600 m2	€	46 €	27.855		200 mm	
Dakranden met afdekker	156 m1	€	134 €	20.881		300 mm	
Aansluitingen tegen opgaand werk	100 m1	€	- €	-			
Luifels	25 m2	€	500 €	12.500			
Totaal & per m2	1.160 m2	€	81 €	93.635			
(37) Dakopeningen							U=1,3
Totaal & per m2	0 m2	€	- €	-			
(47) Dakafwerking						95 kg/m2	
Dakafwerking APP+PIR	1.160 m2	€	59 €	68.552			Rd=6,1
Tegels op dragers	174 m2	€	28 €	4.872			
Dakbeveiliging	29 st	€	141 €	4.085			
Totaal & per m2	1.160 m2	€	67 €	77.509			

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw
Haalbaarheid		Versie 1		laatst gewijzigd	23 februari 2017	
Kostenplan bouw en installatiekosten						
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting

INBOUWPAKKET

(22)	Binnenwanden					115 mm	119 kg/m2
	Kalkzandsteen lijmelementen	743 m2	€	41 €	30.631	100 mm	
	MS 125/2.75.2 geïsoleerd	1.114 m2	€	60 €	66.361	125 mm	4,50 m1 hoog
	Totaal & per m2	1.856 m2	€	52 €	96.992		
(32)	Binnenwandopeningen						
	Puien, verdiepingshoog	195 m2	€	248 €	48.463	Hout, 44.1 beglazing	
	Binnendeuren, toeslag	26 st	€	637 €	16.450		
	Deurkozijn + deur	52 st	€	770 €	39.818	Hout, HPL deur, geen zijlicht	
	Deurkozijn + dubbele deur	5 st	€	2.246 €	11.230	Hout, HPL deur, 33.1 beglazing in zijlicht	
	Sanitaire deur	0 st	€	- €	-		
	Toeslag 60 minuten brandwerend	80 m2	€	221 €	17.807	glas en deuren	
	Drangers tbv bijzondere deuren	17 st	€	200 €	3.399		
	Totaal & per m2	354 m2	€	388 €	137.167		
(42)	Binnenwandafwerking						
	Tegelwerk	162 m2	€	48 €	7.776	16 €/m2	
	Glasvliesbehang, gesausd	2.031 m2	€	14 €	28.106		
	Geen afwerkingen	2.170 m2	€	- €	-	Boven plafond + ...	
	Afwerking diversen	0 m2	€	- €	-		
	Afwerken constructieonderdelen	0 m2	€	- €	-		
	Totaal & per m2	4.363 m2	€	8 €	35.882		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw
Haalbaarheid		Versie 1		laatst gewijzigd	23 februari 2017	
Kostenplan bouw en installatiekosten						
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting

OVERIG BOUWKUNDIG

(23b)	Verdiepingsvloeren					408 kg/m2	
	Kanaalplaatvloeren	409 m2	€	56 €	23.038	200 mm	met druklaag
	Totaal & per m2	456 m2	€	51 €	23.038		
(23c)	Balkons en galerijvloeren					0 kg/m2	
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	- €	-		
(24)	Trappen inclusief toebehoren						geen eigen ontwerp
	Bordestrap, beton, compleet	3 st	€	5.300 €	15.900	1.100 mm breed, verdiepingshoog	
	Vluchtrappen buitenzijde	0 pm	€	- €	-		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	10 €	15.900		
(28)	Constructie						
	Draagconstructie staal	65 ton	€	2.180 €	140.915	40 kg/m2	
	Brandwerend coaten	1 post	€	21.000 €	21.000	obv 60'; liggers alleen onderzijde	
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	100 €	161.915		
(34)	Balustraden en hekwerken						
	Traphekken in (24)						
	Hekwerk trap-vide bovenste laag	8 m1	€	275 €	2.200		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	1 €	2.200		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw	
Haalbaarheid		CONCEPT ter bespreking		Versie 1			
Kostenplan bouw en installatiekosten		CONCEPT ter bespreking		laatst gewijzigd	23 februari 2017		
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting	
(43)	Vloerafwerking					101 kg/m2	
	Dekvloer D30 of vlinderen	1.316 m2	€	12 €	15.795	50 mm	
	Vloerbedekking	738 m2	€	36 €	26.576		
	Tegelwerk	36 m2	€	76 €	2.736	35 €/m2	
	Vloermat incl.omranding	8 m2	€	157 €	1.235	entree en alle buitendeuren	
	Coating	570 m2	€	48 €	27.368	2 mm	antislip
	Geen afwerking	106 m2	€	- €	-		
	Plint	592 m1	€	11 €	6.510		
	Totaal & per m2	1.458 m2	€	55 €	80.220		
(45A)	Plafondafwerking					10 kg/m2	
	Systeemplafonds 60x120	782 m2	€	31 €	24.287		
	Geen afwerking	676 m2	€	- €	-		
	Totaal & per m2	1.458 m2	€	17 €	24.287		
(48)	Bouwkundige voorzieningen						
	Voor installaties	1.616 m2	€	10 €	16.160		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	10 €	16.160		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw	
Haalbaarheid		CONCEPT ter bespreking		Versie 1			
Kostenplan bouw en installatiekosten		CONCEPT ter bespreking		laatst gewijzigd	23 februari 2017		
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting	
W-INSTALLATIES							
(51)	Warmteopwekking					70% WTW	45 w/m2
40%	CV-ketels HR	24 kW	€	110 €	2.640	1 st	
80%	Warmtepomp	48 kW	€	390 €	18.720	1 st	
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	13 €	21.360		
(52)	Afvoeren						
	Regenwater, PE	1.160 m2	€	10 €	11.138	gescheiden stelsel	
	Vuilwater	1.616 m2	€	10 €	16.322		
	Bijzondere voorzieningen	0 post	€	- €	-		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	17 €	27.459		
(53)	Waterinstallatie						
	Drinkwater	1.616 m2	€	17 €	27.472		
	Warmwaterbereiding	1.616 m2	€	4 €	6.464		
	Drukverhoging	0 post	€	4.000 €	-		
	Waterbehandeling	1 pm	€	- €	-		
	Brandslanghaspel, eigen voeding	5 st	€	750 €	3.750	incl. watervoeding	
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	23 €	37.686		
(54)	Gasinstallatie						
	Gasaansluiting CV	60 kW	€	35 €	2.110	voor 100% CV-vermogen	
	Gasaansluiting Keuken	pm	€	- €	-		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	1 €	2.110		
(55)	Koudeopwekking en distributie					32 w/m2	aanvullend op WP in (51)
	Warmtepomp	10 kW	€	300 €	3.004	1 st	
	Koudecircuit, voedingsleidingen	1.616 m2	€	19 €	31.228		
	Inductieunits voor koelen	45 st	€	550 €	24.750	38 kW (totaal koelvermogen +/- LBH-deel)	
	Koeling Serverruimte	1 post	€	5.000 €	5.000		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	40 €	63.982		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw	
Haalbaarheid		CONCEPT ter bespreking		Versie 1			
Kostenplan bouw en installatiekosten		CONCEPT ter bespreking		laatst gewijzigd	23 februari 2017		
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting	
(56)	Warmte distributie					12 w/m2	alleen luchtverwarming niet mogelijk
	Verdelers	60 kW	€	54 €	3.232		
	Warmtecircuit, voedingsleidingen	1.616 m2	€	12 €	19.392	7,50 stramienverdeling	
98%	Radiatoren enkel plaats	46 st	€	400 €	18.400	19 kW (totaal verwarmingsvermogen -/- LBH-deel)	
	Extra ivm LTV	27 kW	€	65 €	1.755		
2%	Vloerverwarming 35gr aanvoer	36 m2	€	42 €	1.505	81 w/m2 gecorrigeerd voor linoleum	
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	27 €	44.284		
(57)	Luchtbehandelingsinstallatie	4.400 m3/h				1 Kast(en) Buitenopstelling	
	Luchtbehandelingskasten	1.616 m2	€	18 €	29.088	2,7 m3/BVO.h	is dit voldoende lucht?
	Luchtkanalen en rooster, geïsoleerd	1.616 m2	€	25 €	39.772		
	Toeslag 60' brandwering	1 post	€	3.000 €	3.000		
	VAV units en puntafzuiging	1.616 m2	€	20 €	32.320		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	64 €	104.180		
(58)	Regeltechniek					over (51, 55, 56, 57)	
	Centrale regelingen	1.616 m2	€	17 €	27.472		
	Regeling CO2	0 st	€	1.500 €	-		
	Individuele regelingen	10 st	€	850 €	8.500		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	22 €	35.972		
(74)	Sanitair						
	Sanitaire toestellen, porselein	21 st	€	540 €	11.340		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	7 €	11.340		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw	
Haalbaarheid		CONCEPT ter bespreking		Versie 1			
Kostenplan bouw en installatiekosten		CONCEPT ter bespreking		laatst gewijzigd	23 februari 2017		
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting	
E-INSTALLATIES							
(61)	Centrale electrotechnische voorzieningen					Geen trafo	
	HS station	106 KVA	€	59 €	6.286	1 Kast(en)	
	LS hoofdverdeling	106 KVA	€	30 €	3.205		
	Aarding	1.616 m2	€	2 €	3.232	Veiligheidsaarding/potentiaal vereffening	
	PV		€	250 €	-	NODIG?	
	Bliksem afleiding	0 pm	€	- €	-	niet gerekend	
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	8 €	12.723		
(62)	Verdeelinrichtingen					uitgesloten door aanbieder	
	Verdeelinrichtingen	106 KVA	€	23 €	2.460		
	Kabelgoten en ladderbanen	1.616 m2	€	15 €	24.814		
	Liftvoeding	1 st	€	2.500 €	2.500		
	Overige voedingen	1.616 m2	€	€	-		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	18 €	29.774		
(63)	Verlichtingsinstallatie						
	Lichtinstallatie	1.616 m2	€	12 €	19.392		
	Armaturen	290 st	€	190 €	55.100		
	Noodverlichting	20 st	€	190 €	3.800		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	48 €	78.292		
(64)	Communicatie installatie					W + E installaties	
	Algemene signalering	1.616 m2	€	1 €	1.616	uitgesloten door aanbieder	
	Gebruikersinstallaties	1.616 m2	€	€	-	uitgesloten door aanbieder	
	Audio en Video	pm				excl.apparaten / centrale	
	WIFI en DECT	1.616 m2	€	- €	-		
	ICT-bekabeling	50 asp	€	175 €	8.750		
	Lege leidingen tbv zwakstroominst	1.616 m2	€	1 €	1.616		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	7 €	11.982		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw	
Haalbaarheid		CONCEPT ter bespreking		Versie 1			
Kostenplan bouw en installatiekosten				laatst gewijzigd	23 februari 2017		
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting	
(65)	Beveiliging						
	Brand	1.616 m2	€	9 €	15.046		
	Braakdetectie en alarmering	1.616 m2	€	6 €	9.696	beperkt, BG	
	CCTV (cameratoezicht)	PM		€	-		
	Toegangscontrole	1.616 m2	€	- €	-		
	Overlast, detectie en alarmering	1.616 m2	€	- €	-		
	Mivatoilet	1 st	€	1.500 €	2.085		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	17 €	26.827		
(66)	Transportinstallatie						
	Lift	1 st	€	51.000 €	51.000	2 stopplaatsen	
		1.200 kg					
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	32 €	51.000		
(67)	Gebouwbeheersvoorziening						
	Zonweringinstallatie	1 post	€	8.000 €	8.000	voedingen en automaten	
	GBS/IBS	1.616 m2	€	2 €	3.027		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	7 €	11.027		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw	
Haalbaarheid		CONCEPT ter bespreking		Versie 1			
Kostenplan bouw en installatiekosten				laatst gewijzigd	23 februari 2017		
code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting	
OVERIGE BOUWKOSTEN							
(7-)	Vaste inrichting						
	Vaste inrichting	1.616 opg.	€	40 €	64.640		
	Pantry	2 st	€	1.200 €	2.586	totale lengte	180 cm
	Keuken	1 st	€	4.600 €	4.600	totale lengte	360 cm
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	44 €	71.826		
(8-)	Losse inrichting	niet gerekend					
	Totaal & per m2						
(9-)	Terrein					uitgesloten door aanbieder	
	Fietsenstalling - overdekt	1 opg	€	15.000 €	15.000		
	Totaal & per m2	1.160 m2	€	13 €	15.000		
(10)	Sloopkosten						
	nvt	1 post	€	- €	-		
	Totaal & per m2	1.616 m2	€	- €	-		

Brandweerkazerne Schipholweg		CONCEPT ter bespreking		peildatum	1 maart 2017	Autonoom gebouw
Haalbaarheid				Versie 1		
Kostenplan bouw en installatiekosten				laatst gewijzigd	23 februari 2017	

code	omschrijving	hoev		prijs euro	kosten euro	toelichting
Totaal directe kosten		1.616 m2	€	1.308 €	2.114.029	
(0-)	Algemene bouwplaatskosten					
1	Indirect personeel	44 kwk	€	2.000 €	88.000	
2	Arbeidsvoorzieningen	44 kwk	€	672 €	29.589	
3	Bouwterrein en bouwwerk	1 post	€	26.796 €	26.796	
4	Transport- en logistieke voorzieningen	1 post	€	10.075 €	10.075	
5	Tijdelijke aansluitingen	1 post	€	22.908 €	22.908	
6	Montage en verwerking	1 post	€	2.150 €	2.150	
Totaal				€	179.518	
indirecte kosten						
	Nader te detailleren	5,0%	€	2.114.029 €	105.703	
	Coördinatie nevenaanneming	2,0%	€	- €	-	
	Bouwplaats en uitvoeringskosten		€	2.219.732 €	179.518	8,1%
	Algemene kosten	7,0%	€	2.399.250 €	167.947	11,3% bij 2 percelen
	Winst en risico	3,0%	€	2.567.197 €	77.016	
	CAR-verzekering	0,3%	€	2.644.213 €	7.933	
	Afkoop loon en prijsstijgingen	3,0% /jr	€	2.652.146 €	34.075	10,3 mnd
totaal indirecte kosten				€	572.191	
BOUWKOSTEN EXCL.BTW		1.616 m2	€	1.662 €	2.686.221	
		8.100 m3	€	332		

CONTROLE
2.686.221
0