theater De Meervaart "extra kosten bouwen in het water"

Amsterdam

Gemeente Amsterdam

11339.B.1.HBS.INVEST.C

Investeringskosten

Concept

11 december 2019



PROJECTGEGEVENS

ALGEMEEN

projectnaam:	theater De Meervaart "extra kosten bouwen in het water"
plaats:	Amsterdam
werknummer:	11339
rapportnummer:	11339.B.1.HBS.INVEST.C
product:	Investeringskosten
projectfase:	Haalbaarheidsstudie
status:	Concept
versie:	B
variant:	1
datum:	11 december 2019
opgesteld door:	[redacted] ... [redacted] ... [redacted] ...
gezien door:	[redacted] [redacted] [redacted]

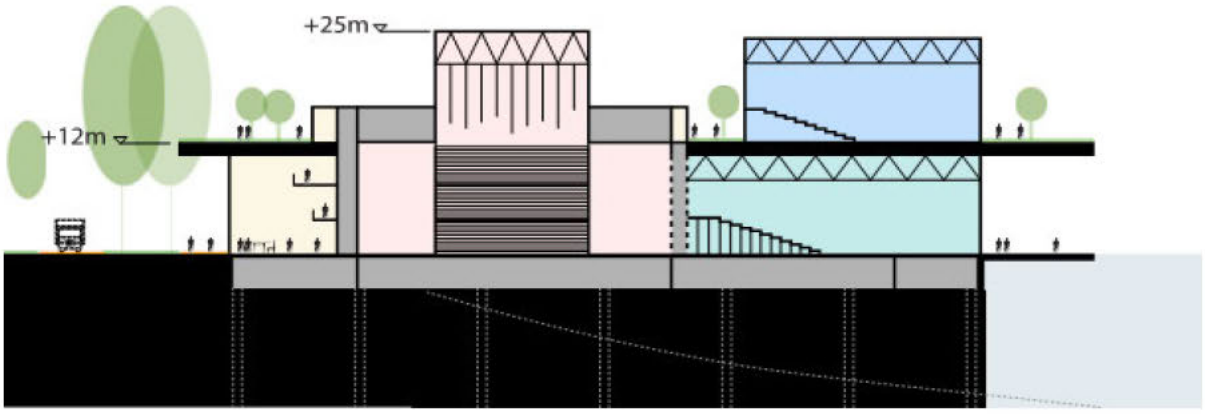
BOUWPARTNERS

opdrachtgever:	Gemeente Amsterdam
architect:	n.n.b.
constructeur:	n.n.b.
installatieadviseur:	n.n.b.
bouwfysisch adviseur:	n.n.b.
aannemer:	n.n.b.
bouwkostenmanagement:	bbn adviseurs

INHOUDSOPGAVE

	pagina
projectgegevens	2
uitgangspunten	3
totaalblad investeringskosten	4
onderbouwing investeringskosten	5
totaalblad bouwkosten	7
onderbouwing bouwkosten	8

IMPRESSIE PROJECT



GEHANTEERDE GEGEVENS EN UITGANGSPUNTEN

GEHANTEERDE GEGEVENS

opdrachtgever:
Amsterdam Meervaart locatieonderzoek d.d. 2 december 2019

architect:
niet van toepassing

constructeur:
niet van toepassing

overig:
niet van toepassing

UITGANGSPUNTEN

Alle bedragen exclusief BTW
Prijspeil begroting is december 2019, inclusief afkoop prijsstijgingen tijdens bouw, exclusief prijsstijgingen tot start bouw

Exclusief:
- bouwrijp maken terrein
- eventuele sanering verontreinigde grond
- eventuele asbestsanering
- grondkosten
- rentekosten
- interne kosten Gemeente
- tijdelijke verkeersvoorzieningen / aanpassingen

Bouwkundig:
- 3-zijden damwanden (50% lengte 36m¹ / 50% lengte 20m¹) gemiddeld 28m¹
- damwanden worden vanaf ponton in water uitgevoerd
- zand wordt in de kuip gespuid van -18 tot -1
- toeslag heiwerk gerekend (i.v.m. stempelraam)
- bovenste 1,5m¹ van de damwand wordt voorzien van een prefab element met steenstrips

Terrein/steiger:
- reservering voor opvangconstructie/staalconstructie voor steiger 40kg/m²
- afwerking steiger middels vlonderdelen (hoogwaardig)
- rondom balustrade
- stelpost voor vast meubair van [redacted]

UITGANGSPUNTEN- EN RESULTATEN INVESTERINGSKOSTEN

Concept

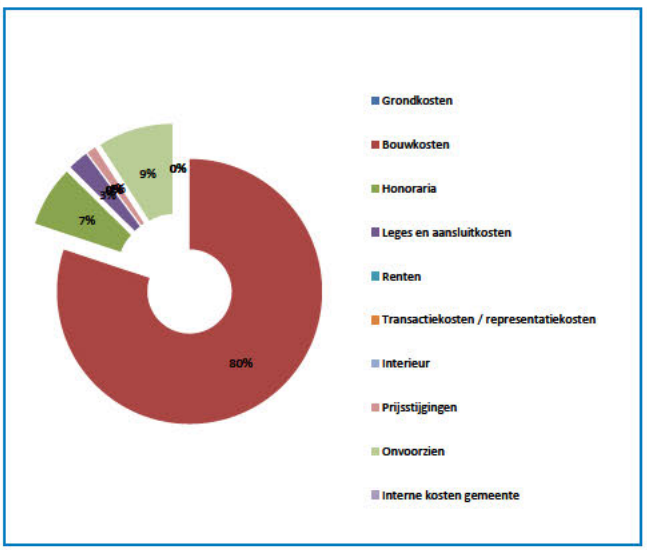
Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid
	Uitgangspunten		
	kaveloppervlakte	5.575	m^2kavel
	bruto vloeroppervlakte gebouwfunctie	5.575	m^2bvo
	kapitaalrente	*excl.*	
	bouwkostenstijging per jaar	2,50%	
	onvoorzien	10,00%	
	looptijd voorbereiding tot start bouw	1,00	jaar
	looptijd uitvoering	0,67	jaar
	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)	2,00	jaar
	peildatum		1 december 2019

Resultaten

(afgerond op duizendtallen)

		excl. BTW	% BTW	BTW	incl. BTW
100	Grondkosten	*excl.*			
200	Bouwkosten				
300	Honoraria				
400	Leges en aansluitkosten				
500	Renten	*excl.*			
600	Transactiekosten / representatiekosten	*excl.*			
700	Interieur	*excl.*			
800	Prijsstijgingen				
900	Onvoorzien				
950	Interne kosten gemeente	*excl.*			
	Totaal investeringskosten				





ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN

Concept

Code	Elementomschrijving		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
00	**Algemeen**								
005	kaveloppervlakte		5.575	m²					
010	bruto vloeroppervlak gebouwfunctie		5.575	m²					
025	kapitaalrente		*excl.*						
030	bouwkostenstijging per jaar		2,50%						
035	peildatum			1 december 2019					
040	looptijd voorbereiding tot start bouw		1,00	jaar					
045	looptijd uitvoering		1,00	jaar	alleen bouwkuip				
050	looptijd grond (overdracht t/m oplevering)		2,00	jaar					
100	**Grondkosten**		*n.v.t.*						
105	grondkosten								
110	notaris								
115	makelaar								
120	kosten bouwrijp maken / woonrijp maken								
125	chemisch grondonderzoek								
130	optiekosten								
135	afsluitprovisie / financiering								
140	kosten archeologisch onderzoek								
145	kosten cultuurhistorisch onderzoek								
150	planschade								
155	tijdelijke huisvesting								
	totaal	**Grondkosten**					-	-	0%
200	**Bouwkosten**								
210	sloopkosten		*n.v.t.*						
220	bouwkundige kosten			1	post	[redacted]	[redacted]		
230	installatiekosten W			1	post	[redacted]	[redacted]		
240	installatiekosten E		*incl.*						
250	specifieke installatiekosten		*n.v.t.*						
260	infrastructuur		*n.v.t.*						
270	vaste inrichting	(losse inrichting zie 700)	*n.v.t.*						
280	coördinatie technische installaties		*in bouwkosten*						
290	CAR - verzekering		*in bouwkosten*						
	totaal	**Bouwkosten**					[redacted]		100%
300	**Honoraria**								
310	haalbaarheidsstudies / PVE / definitiefase			1	post	[redacted]			
315	projectmanagement			1	post				
320	architect			1	post				
330	constructeur			1	post				
340	adviseur installaties			1	post				
345	adviseur specifieke installaties		*n.v.t.*						
350	adviseur bouwfysica		*n.v.t.*						
355	proceskosten duurzaamheid (bv. BREEAM-NL)		*n.v.t.*						
360	bouwkostenmanagement			1	post				
370	directievoering	1 dg / wk		46	wkn				
375	toezichtwerkzaamheden	3 dg / wk		46	wkn				
380	opmeten en sonderen			1	post				
390	overige adviseurs			5,00%	over				
395	repro en verschotten			5,00%	over				
	totaal	**Honoraria**					[redacted]		9%
400	**Leges en aansluitkosten**								
410	ruimtelijke ordenings wijzigingen		*excl.*						
420	leges en welstand			1	post	[redacted]			
430	aansluitkosten nuts	gebouwfunctie	*in basis / theater*						
440	aansluitkosten nuts	parkeergarage	*n.v.t.*						
450	trafo		*n.v.t.*						
460	ontsluitingen / voorzieningen overheden		*n.v.t.*						
	totaal	**Leges en aansluitkosten**					[redacted]		3%

ONDERBOUWING INVESTERINGSKOSTEN

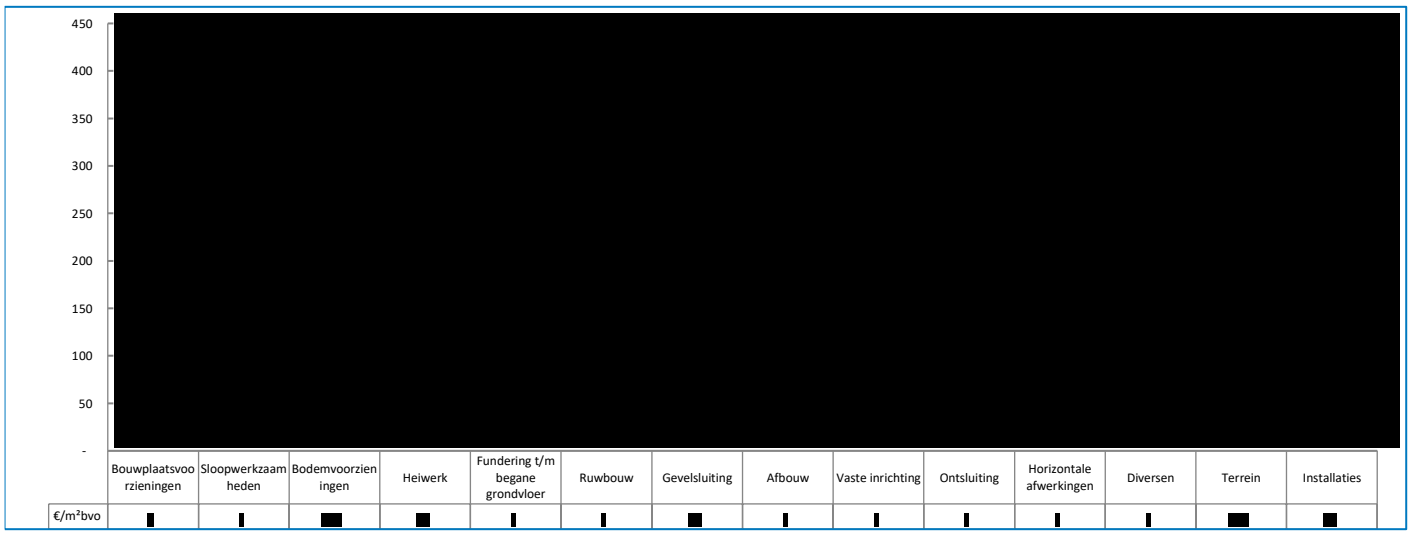
Concept

Code	Elementomschrijving		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	/ m²bvo	bouwk. opslag %
500	**Renten**								
510	rente grond		*excl.*						
520	rente voorbereiding		*excl.*						
530	rente uitvoering		*excl.*						
540	rente leegstand		*excl.*						
	totaal	**Renten**					-	-	**0%**
600	**Transactiekosten / representatiekosten**								
610	makelaar verhuur		*excl.*						
620	makelaar verkoop aan belegger		*excl.*						
630	advertenties en promotie		*excl.*						
640	notaris e.d.		*excl.*						
650	artists impression + brochures		*excl.*						
660	frictie- / verhuiskosten		*excl.*						
	totaal	**Transactiekosten / representatiekosten**					-	-	**0%**
700	**Interieur**								
710	losse inrichting (o.a. meubilair)		*excl.*						
720	inbouwpakket, niet behorend bij bouwkosten		*excl.*						
730	advieskosten inrichting		*excl.*						
	totaal	**Interieur**					-	-	**0%**
800	**Prijsstijgingen**								
810	prijsstijgingen grondkosten	van 100	*excl.*						
820	prijsstijgingen tot start bouw	van 200	*excl.*						
830	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	van 200		2,50% over	12 mnd.	[redacted]			
840	prijsstijgingen honoraria		*excl.*						
850	prijsstijgingen leges en aansluitkosten	van 400		2,50% over	12 mnd.	[redacted]			
860	rente prijsstijgingen		*n.v.t.*						
870	prijsstijgingen transactie / repr. kosten	van 600	*n.v.t.*						
880	prijsstijgingen interieur	van 700	*n.v.t.*						
	totaal	**Prijsstijgingen**					[redacted]	[redacted]	**1%**
900	**Onvoorzien**								
910	onvoorziene kosten over posten 200 t/m 800			10% over	[redacted]	[redacted]			
	totaal	**Onvoorzien**					[redacted]	[redacted]	**11%**
950	**Interne kosten gemeente**								
970	interne kosten		*excl.*						
	totaal	**Interne kosten gemeente**					-	-	**0%**
	Totaal investeringskosten	**excl. BTW**					[redacted]	[redacted]	**125%**

TOTAALBLAD BOUWKOSTEN — Concept

Code	Elementomschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	€/m²bvo
	BOUWKOSTEN	**5.575**	**m²bvo**				
00	Bouwplaatsvoorzieningen	5.575	m²bbo	[redacted]	[redacted]		[redacted]
05	Sloopwerkzaamheden	*n.v.t.*					-
10	Bodemvoorzieningen	5.575	m²bbo	[redacted]	[redacted]		[redacted]
15	Heiwerk	5.575	m²bbo	[redacted]	[redacted]		[redacted]
20	Fundering t/m begane grondvloer	*n.v.t.*					-
30	Ruwbouw	*n.v.t.*					-
40	Gevelsluiting	323	m²bgo	[redacted]	[redacted]		[redacted]
50	Afbouw	*n.v.t.*					-
55	Vaste inrichting	*n.v.t.*					-
60	Ontsluiting	*n.v.t.*					-
70	Horizontale afwerkingen	*n.v.t.*					-
80	Diversen	*n.v.t.*					-
85	Terrein	1	post	[redacted]	[redacted]		[redacted]
90	Installaties	5.575	m²bbo	[redacted]	[redacted]		[redacted]
	totaal BOUWKOSTEN	**5.575**	**m²bvo**	[redacted]		[redacted]	

Totaal directe kosten		[redacted]	[redacted]
Algemene bouwplaatskosten (toeslag t.o.v. basis)	10,0%	over	[redacted]
Algemene kosten	7,0%	over	
Winst en risico	4,0%	over	
Prijsstijgingen tot start bouw	*zie investeringskosten*		
Afkoop prijsrisico tijdens bouw	*zie investeringskosten*		
CAR-verzekering	0,45%	over	
Totaal bouwkosten, exclusief BTW		[redacted]	[redacted]



BOUWKOSTEN — Concept

Code	Elementomschrijving		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m²bbo
	algemene gegevens							
	bruto vloer oppervlak		5.575	m²bvo				
	bebouwd oppervlak		5.575	m²bbo				
	lengte gebouw		75	m¹				
	breedte gebouw		74	m¹				
	oppervlakte steiger		2.250	m²				
00	**Bouwplaatsvoorzieningen**		**5.575**	**m²bbo**				
	algemene werkzaamheden		5.575	m²	[redacted]	[redacted]		
	hoofdmaatvoering		5.575	m²	[redacted]	[redacted]		
	opname rapporten		*n.v.t.*					
	bankgarantie		1	post	[redacted]	[redacted]		
	aanvullende advieskosten		*zie investeringskosten*					
	totaal	**Bouwplaatsvoorzieningen**	**5.575**	**m²bbo**	[redacted]		[redacted]	[redacted]
05	**Sloopwerkzaamheden**							
	geen werkzaamheden							
	totaal	**Sloopwerkzaamheden**					-	-
10	**Bodemvoorzieningen**		**5.575**	**m²bbo**				
	maatvoering / uitzettem bouwraam			*in basis / theater*				
	bouwriolering / drainage			*in basis / theater*				
	ontgraven			*in basis / theater*				
	ontgraven/storten			*in basis / theat*	[redacted]			
	opspuien van zand -18 naar -1,5m¹	*50%*	46.000	*m³*				
	vervallen ontgraven bij basis		-11.150	*m³*				
	toeslag extra bemaling t.o.v. basis		83.600	*m³*				
	bodemsanering			*excl.*				
	damwanden		6.400	m²				
	opstartframe t.b.v. eerste damwanden		1	post				
	definitieve damwanden	gemiddelde lengte 28m¹	6.400	m²				
	toeslag uitvoering in het water (vanaf ponton)		1	post				
	stempelraam		1	post				
	terugkoop stempelraam		-1	post				
	onderwaterbeton op -18m¹			*n.v.t.*				
	onderwaterbeton d=2000mm			*n.v.t.*				
	gewi ankers (1:8m²)			*n.v.t.*				
	grindlaag op onderwaterbeton tbv oneffenheden			*n.v.t.*			-	
	totaal	**Bodemvoorzieningen**	**5.575**	**m²bbo**	[redacted]		[redacted]	[redacted]
15	**Heiwerk**		**5.575**	**m²bbo**				
	toeslag heiwerk i.v.m. beperkte ruimte door stempelraam		558	st	[redacted]	[redacted]		
	totaal	**Heiwerk**	**5.575**	**m²bbo**	[redacted]		[redacted]	[redacted]
20	**Fundering t/m begane grondvloer**							
	niet van toepassing			*in basis / theater*				
	totaal	**Fundering t/m begane grondvloer**					-	-
30	**Ruwbouw**							
	niet van toepassing			*in basis / theater*				
	totaal	**Ruwbouw**					-	-
40	**Gevelsluiting**		**323**	**m²bgo**				
	prefab wand + steenstrips kademuur / onder steiger	*h= 1,50 m¹*	215	m¹	[redacted]	[redacted]		
	totaal	**Gevelsluiting**	**323**	**m²bgo**	[redacted]		[redacted]	[redacted]

BOUWKOSTEN — Concept

Code	Elementomschrijving		Hoeveelheid	Eenheid	Prijs/eenh.	Subtotaal	Totaal	Per m²bbo
50	**Afbouw**							
	niet van toepassing			*in basis / theater*				
	totaal	**Afbouw**					-	-
55	**Vaste inrichting**							
	niet van toepassing			*in basis / theater*				
	totaal	**Vaste inrichting**					-	-
60	**Ontsluiting**							
	niet van toepassing			*in basis / theater*				
	totaal	**Ontsluiting**					-	-
70	**Horizontale afwerkingen**							
	niet van toepassing			*in basis / theater*				
	totaal	**Horizontale afwerkingen**					-	-
80	**Diversen**							
	niet van toepassing			*in basis / theater*				
	totaal	**Diversen**					-	-
85	**Terrein**		**1**	**post**				
	steiger		2.250	m²				
	opvangconstructie t.b.v. steiger	40kg/m²	90.000	kg				
	steiger/vlonder rondom gebouw		2.250	m²				
	nadere uitwerking constructie (meerpalen o.i.d.)		2.250	*m²*				
	balustrade langs steiger		250	m¹				
	stelpost vast meubilair / bankjes		1	post				
	totaal	**Terrein**	**1**	**post**				
90	**Installaties**		**5.575**	**m²bbo**				
	installaties t.b.v. steiger (verlichting / stroompunten)		2.250	m²				
	totaal	**Installaties**	**5.575**	**m²bbo**				
	Totaal directe bouwkosten		**BOUWKOSTEN**					