

**INVESTERINGSRAMING**  
**1e Verkenning - Quickscan**  
**TOTAAL VERNIEUWBOUWEN 40 JAAR**  
 Locatie Het Zakedijkje Bergen  
 Overloof, gemeente Bergen

Algemene gegevens			
Projectnaam	: Locatiestudie Fuseschool	Datum overzicht	: 17 januari 2024
Projectplaats	: Bergen	Opgesteld door	: ICSadviseurs - Y. Samuël
Projectnummer	: 2230342	Datum review	: 17 januari 2024
Opdrachtgever	: Gemeente Bergen	Genevuld door	: ICSadviseurs - projectteam
Onderwerp	: Locatie Het Zakedijkje	Feildatum project	: 1 oktober 2023
		BTW	: 21%

UITGANGSPUNTEN			
Oppervlakte nieuwbouw conform m2 bvo	1.930 m² bvo	Indexering	: 5,0%
Normalieve ruimtebehoefte exclusief opvang	3.200 m² bvo	Indexering	: 5,0%
Oppervlakte gebouw huis (m2 bvo) - bestaand onderwjs	m² bvo	Rente/ i.f.	: 0,00%
Oppervlakte gebouw huis (m2 bvo) - uitbreiding	m² bvo		
Oppervlakte gebouw gym (m2 bvo) - bestaand maatschappelijk	m² bvo		
Oppervlakte gebouw gym (m2 bvo) - nieuwbouw	niet beschouwd	Tijd tot start bouw	: maanden
Oppervlakte gebouw opvang (m2 bvo) - bestaand	m² bvo	Bouwtijd	: 6 maanden
Totaal oppervlakte gebouw (m2 bvo)	3.200 m² bvo		
Oppervlakte kavel beschikbaar (minimaal)	5.080 m²		
Footprint	onbekend	Huurperiode	: niet van toepassing.
Normalieve ruimtebehoefte buitenruimte	912 m² bvo		
Oppervlakte speelplein (m2)	m²		
Oppervlakte schoolplein (m2) - pauzeplein VO	niet van toepassing	Aantal leerlingen	: nog onbekend PO school
Oppervlakte schoolplein (m2) - plein voorschool/ peuters	niet van toepassing	Aantal leerlingen	: niet van toepassing. VO school
Oppervlakte fietsstallingen - leerlingen PO	niet van toepassing		
Oppervlakte fietsstallingen - leerlingen VO	niet van toepassing	Onvangen stukken	: ICSadviseurs Scenarioafweging om te komen tot toekomstbestendige huisvesting voor de fuseschool in Bergen d.d. 10 januari 2024.
Oppervlakte fietsstallingen - medewerkers	niet van toepassing		: ICSadviseurs Financiële uitwerking d.d. 12 januari 2024 CONCEPT.
Oppervlakte buitenberging (m2) - buitenberging	niet van toepassing		
Oppervlakte buitenberging (m2) - containerberging	niet van toepassing		
Oppervlakte buitenruimte (m2) - buitenruimte/ tuin/ zandbak	niet van toepassing		
Oppervlakte overig terrein - (m2) - gym/ sport	niet van toepassing	Huidige locatie	: Het Zakedijkje 38A te Bergen
Oppervlakte overig terrein - (m2) - circulatie/ groen	niet van toepassing	Bouwjaar	: 2009
Oppervlakte parkeren - (m2)	exclusief	Monument	: rijksmonument.
Oppervlakte parkeren - (m2) kiss&drive	exclusief	Nieuwe locatie	: niet van toepassing.
Oppervlakte parkeren - (m2) gym	exclusief		
Oppervlakte terrein - (m2) restant	niet van toepassing	Ambities	: .
ruitaansluit - -1	912 m²		: .
			: .
Oppervlakte slooa:			
Gymzaal	m²	Uitsluitingen	: .
School	m²		: .
Opvang	m²		: .
Totaal slooa m2	m²		: .



Code	Budgetposten	Exclusief btw	Inclusief btw	€ / m2 bvo excl btw	€ / m2 bvo incl btw	% van totaal	Opmerkingen	
<b>A</b>	<b>Grondkosten</b>	%	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%		
A.01	inbreng, verwerven grond		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.02	bouwtijp maken inclusief kap bomen		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.03	sloopkosten		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%		
A.04a	asbestonderzoek		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet noodzakelijk.	
A.04b	asbestsanering		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.05	bestemmingsplan procedure		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.06	bodemrapportage/ grondonderzoek, sonderingen		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.07	plan werkzaamheden en archeologisch onderzoek		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.08	onderzoek fora en fauna		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.09	opgave watercompensatie		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.10	infrastructuur voorzieningen		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.11	beramingsadvies		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.12	afkopen bouwlande		€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet opgenomen.	
A.13	afkoop loon- en prijsstijgingen tot start bouw	5,00%	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend.	
<b>B</b>	<b>Bouwkosten</b>	%	€ 2.325.206	€ 2.813.500	€ 727	€ 879	75,8%	
B.01a	bouwkundige werken - functionele inpassing bestaand gebouw		€ 230.000	€ 278.300	€ 72	€ 87	7,5%	geen inpassingsstudie beschikbaar, aanname 5% van nieuwbouw.
B.01b	bouwkundige werken - renovatie 40 jaar		€ 2.066.500	€ 2.500.465	€ 646	€ 781	67,4%	zie bouwkostenraming renovatie 40 jaar ICSadviseurs d.d. 17 januari 2024.
B.01c	bouwkundige werken - uitbreiding onderwjs		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.
B.01d	bouwkundige werken - renovatie bestaand gebouw gym		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief.
B.01e	bouwkundige werken - stelpost verzwaren dakconstructie		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet noodzakelijk.
B.01f	bouwkundige werken - stelpost verbeteren begane grondvloer		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet noodzakelijk.
B.01g	bouwkundige werken - toeslag locatiegebonden kosten		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief.
B.01h	bouwkundige werken - toeslag BREEAM en GPR		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief.
B.01i	bouwkundige werken - toeslag ENG		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief.
B.02a	werktuigbouwkundige installaties		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	in B.01.
B.02b	elektrotechnische installaties		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	in B.01.
B.02c	liftinstallatie		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	in B.01.
B.03	vaste inrichting		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	in B.01.
B.04a	terreininrichting - terrein		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	zie bouwkostenraming renovatie 40 jaar ICSadviseurs d.d. 12 januari 2024.
B.04b	terreininrichting - parkeren		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief.
B.04c	terreininrichting - fietsparkeren		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief.
B.05	AB, AK, W&R, CAH		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	in B.01.
B.06	afkoop loon- en prijsstijgingen tot start bouw	5,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
B.07	afkoop loon- en prijsstijgingen tijdens de bouw	5,00%	€ 28.706	€ 34.735	€ 9	€ 11	0,9%	niet gerekend.
<b>C</b>	<b>Losse inrichtingskosten</b>	%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief
<b>D</b>	<b>Directiekosten</b>	%	€ 387.496	€ 468.870	€ 121	€ 147	12,6%	
D.01a	architect	4,00%	€ 91.860	€ 111.151	€ 29	€ 35	3,2%	
D.01b	adviseur duurzaamheid en milieu	1,00%	€ 22.945	€ 27.788	€ 7	€ 9	0,7%	
D.02	adviseur e&w-installaties	1,00%	€ 22.945	€ 27.788	€ 7	€ 9	0,7%	
D.03a	adviseur bouwfysica, akoestiek, brand	1,00%	€ 22.945	€ 27.788	€ 7	€ 9	0,7%	
D.03b	adviseur AERIS berekening		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.
D.04	adviseur constructies	1,00%	€ 22.945	€ 27.788	€ 7	€ 9	0,7%	
D.05a	hulpsluitingsadvies (opstellen PVA, PVE)		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet opgenomen.
D.05b	adviseur business case		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet opgenomen.
D.06a	projectmanagement		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
D.06b	adviseur initiatief en definitie	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	ICSadviseurs scenariostudie niet opgenomen.
D.06c	adviseur aanbesteding Diensten	0,50%	€ 11.626	€ 14.067	€ 4	€ 4	0,4%	
D.06d	adviseur projectmanagement lm uitvoeringscontract	4,00%	€ 93.008	€ 112.540	€ 29	€ 35	3,0%	
D.06e	adviseur projectmanagement uitvoeringsfase	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
D.07a	directievoering		€ 34.878	€ 42.202	€ 11	€ 13	1,1%	1 dg/ week.
D.07b	toezichtboud bouw	2,00%	€ 46.504	€ 56.270	€ 15	€ 18	1,5%	2dag/ week.
D.08	adviseur bouwkosten	0,50%	€ 11.626	€ 14.067	€ 4	€ 4	0,4%	
D.09	stedenbouwkundig advies/ randvoorwaarden		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.
D.10	adviseur beheers en exploitatie	0,10%	€ 2.297	€ 2.779	€ 1	€ 1	0,1%	
D.11	adviseur Flora en Fauna		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
D.12	adviseur bestemmingsplan/ RO procedure		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet noodzakelijk.
D.13	projectbegeleiding door opdrachtgever		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	exclusief.
D.14	overige adviezen	1,00%	€ 3.837	€ 4.642	€ 1	€ 1	0,1%	
D.15	afkoop loon- en prijsstijgingen tot start bouw	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
D.16	afkoop loon- en prijsstijgingen tijdens de bouw	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend, eventueel uit post voorzien E.
<b>E</b>	<b>Bijkomende kosten</b>	%	€ 84.302	€ 88.502	€ 26	€ 28	2,4%	
D.17	kosten NUTS-aansluitingen	0,00%	€ 20.000	€ 24.200	€ 6	€ 8	0,7%	o.b.v. lucht-water warmtepomp
D.18	overheidsheffingen	2,80%	€ 64.302	€ 64.302	€ 20	€ 20	1,7%	aanformaal opgesteld Verordening leges omgevingsvergunning 2023 Gem. Bergen.
D.19	precariekosten		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.
D.20	CAR-verzekering		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	CAR-verzekering in bouwkosten B.05.
D.21	WA-verzekering		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	WA-verzekering in bouwkosten B.05.
D.22	extra bestuurskosten		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.
D.23	accountant		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend.
D.24	kunst	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend.
D.25	festiviteiten / PR		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend.
D.26	verhuiskosten		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend.
D.27	tijdelijke huisvesting		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet noodzakelijk.
D.28	afkoop loon- en prijsstijgingen tot start bouw	5,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend.
D.29	afkoop loon- en prijsstijgingen tijdens de bouw	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet gerekend.
<b>F</b>	<b>Onvoorzien</b>	%	€ 279.700	€ 338.437	€ 87	€ 106	9,1%	
E.01	onvoorzien grondkosten	10,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
E.02	onvoorzien bouwkosten	10,00%	€ 232.521	€ 281.350	€ 73	€ 88	7,6%	
E.03	onvoorzien losse inrichting	10,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
E.04	onvoorzien directiekosten	10,00%	€ 38.750	€ 46.887	€ 12	€ 15	1,3%	
E.05	onvoorzien bijkomende kosten	10,00%	€ 8.430	€ 10.201	€ 3	€ 3	0,3%	
<b>G</b>	<b>Relatiekosten</b>	%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	in kolom opgenomen
<b>H</b>	<b>Financiële excl. btw</b>	%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet opgenomen
<b>Totaal investeringskosten</b>			<b>€ 3.076.704</b>	<b>€ 3.709.309</b>	<b>€ 961</b>	<b>€ 1.159</b>	<b>100,0%</b>	

De beschikbare informatie is nog te summier om een gerichte bouwkosten- en investeringskostenraming te maken. De bouwkosten en de investeringskosten zijn daardoor een grove inschatting ten behoeve van de eerste verkenning. Hoewel de kostenramingen met uiterste nauwkeurigheid zijn samengesteld kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.