

**INVESTERINGSRAMING**  
**1e Verkenning - Quickscan**  
**TOTAAL VERNIEUWBOUWEN 40 JAAR**  
*Locatie Spaanschedpad Bergen*  
*exclusief omzet*

Algemene gegevens			
Projectnaam	: Locatiestudie Fuseschool	Datum overzicht	: 17 januari 2024
Projectplaats	: Bergen	Opgesteld door	: ICSadviseurs - Y. Samuel
Projectnummer	: 2230342	Datum review	: 17 januari 2024
Opdrachtgever	: Gemeente Bergen	Gezien door	: ICSadviseurs - projectteam
Onderwerp	: Locatie Spaanschedpad	Feitdatum project	: 1 oktober 2023
		BTW	: 21%

UITGANGSPUNTEN			
Oppervlakte nieuwbouw conform m2 bvo	1.068 m² bvo		
Normatieve ruimtebehoefte inclusief opvang	1.429 m² bvo	Indexering	: 5.0%
Oppervlakte gebouw huis (m2 bvo) - uitbreiding	m² bvo	Indexering	: 5.0%
Oppervlakte gebouw huis (m2 bvo) - bestaand maatschappelijk	m² bvo	Rente / %	: 0,00%
Oppervlakte gebouw gym (m2 bvo) - nieuwbouw	niet beschouwd	Tijd tot start bouw	: maanden
Oppervlakte gebouw gym (m2 bvo) - bestaand	m² bvo	Bouwtijd	: 12 maanden
Oppervlakte gebouw opvang (m2 bvo) - bestaand	1.429 m² bvo		conform planning d.d. xx. start bouw xx. AANNAME.
Totaal oppervlakte gebouw (m2 bvo)	4.375 m²		conform planning d.d. xx. oplevering xx. AANNAME.
Oppervlakte kavel beschikbaar (minimaal)	797 m²	Huurperiode	: niet van toepassing.
Footprint	684 m² bvo		
Normatieve ruimtebehoefte buitenruimte	3.578 m²		
Oppervlakte speelplein/ buitenruimte (m2)	niet van toepassing	Aantal leerlingen	: nog onbekend PO school
Oppervlakte schoolplein (m2) - openbaar	niet van toepassing	Aantal leerlingen	: niet van toepassing. VO school
Oppervlakte schoolplein (m2) - plein voorschool/ peuters	niet van toepassing		
Oppervlakte fietsstallingen - leerlingen PO	niet van toepassing	Onvangen stukken	: ICSadviseurs Scenarioafdeling om te komen tot toekomstbestendige huisvesting voor de fuseschool in Bergen d.d. 10 januari 2024.
Oppervlakte fietsstallingen - leerlingen VO	niet van toepassing		: ICSadviseurs Financiële uitwerking d.d. 12 januari 2024 CONCEPT.
Oppervlakte fietsstallingen - medewerkers	niet van toepassing		
Oppervlakte buitenberging (m2) - buitenberging	niet van toepassing	Huidige locatie	: Spaanschedpad 1, 1861 LM Bergen
Oppervlakte buitenberging (m2) - containerberging	niet van toepassing	Bouwjaar	: 1931 (verbouwingen: 1997 en 2004).
Oppervlakte buitenruimte (m2) - buitenruimte/ tuin/ zandbak	niet van toepassing	Monument	: rijksmonument.
Oppervlakte overig terrein - (m2) - gym/ sport	niet van toepassing	Nieuwe locatie	: niet van toepassing.
Oppervlakte overig terrein - (m2) - circulatie/ groen	exclusief		
Oppervlakte parkeren - (m2)	exclusief	Ambities	: .
Oppervlakte parkeren - (m2) kiss&drive	exclusief		: .
Oppervlakte parkeren - (m2) gym	exclusief		: .
Oppervlakte terrein - (m2) restant	niet van toepassing	Uitsluitingen	: .
Autoaansluit ->1	5.059 m²		: .
Oppervlakte sloot:			
Gymzaal	m²		
School	m²		
Opvang	m²		
Totaal sloot 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>	<b>€ 57.360</b>	<b>€ 69.394</b>	<b>€ 40</b>	<b>€ 49</b>	<b>1.4%</b>		
A.01	inbreng, verwerven grond	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.02	bouwtijp maken inclusief kap bomen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.03	sloopkosten	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%		
A.04a	asbestonderzoek	€ 5.000	€ 6.050	€ 3	€ 4	0,1%	eventueel nader onderzoek.	
A.04b	asbestsanering	€ 39.850	€ 48.219	€ 28	€ 34	1,1%	grove inschaffing, uitwerking in latere fase.	
A.05	bestemmingsplan procedure	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.06	bodemrapportage/ grondonderzoek, sonderingen	€ 5.000	€ 6.050	€ 3	€ 4	0,1%		
A.07	plan werkzaamheden en archeologisch onderzoek	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.08	onderzoek fora en fauna	€ 5.000	€ 6.050	€ 3	€ 4	0,1%		
A.09	opgave watercompensatie	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.10	infrastructuur voorzieningen	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
A.11	beramingsadvies	€ 2.500	€ 3.025	€ 2	€ 2	0,1%		
A.12	afkopen bouwvaste	€ 0	€ 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>	<b>€ 2.635.275</b>	<b>€ 3.188.683</b>	<b>€ 1.844</b>	<b>€ 2.231</b>	<b>74.6%</b>		
B.01a	bouwkundige werken - functionele inpassing bestaand gebouw	€ 125.000	€ 151.250	€ 87	€ 106	3,5%	geen inpassingsstudie beschikbaar, aanname 5% van nieuwbouw.	
B.01b	bouwkundige werken - renovatie 40 jaar	€ 2.446.000	€ 2.959.660	€ 1.712	€ 2.071	69,3%	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%	in B.01. In een vervolgfase nader onderzoeken of verzwaren noodzakelijk is.	
B.01f	bouwkundige werken - stelpost verbeteren begane grondvloer	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	in B.01. Vochtscherm onder atwerkvloer (nieuwe atwerkvloer opgenomen verduurzaming 40 jr).	
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	werklijgbouwkundige 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	lifinstallatie	€ 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%	in B.01.	
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, AC, WA&R, CA	€ 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%		
B.07	afkoop loon- en prijsstijgingen tijdens de bouw	5,00%	€ 64.275	€ 77.773	€ 45	€ 54	1,8%	niet gerekend.
<b>C</b>	<b>Losse inrichtingskosten</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>0,0%</b>	<b>exclusief</b>	
<b>D</b>	<b>Directiekosten</b>	<b>€ 436.572</b>	<b>€ 528.252</b>	<b>€ 306</b>	<b>€ 370</b>	<b>12.4%</b>		
D.01a	architect	4,00%	€ 102.840	€ 124.436	€ 72	€ 87	2,7%	
D.01b	adviseur duurzaamheid en milieu	1,00%	€ 25.710	€ 31.109	€ 18	€ 22	0,7%	
D.02	adviseur e&w-installaties	1,00%	€ 25.710	€ 31.109	€ 18	€ 22	0,7%	
D.03a	adviseur bouw fysica, akoestiek, brand	1,00%	€ 25.710	€ 31.109	€ 18	€ 22	0,7%	
D.03b	adviseur AERUS berekening	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
D.04	adviseur constructies	1,00%	€ 25.710	€ 31.109	€ 18	€ 22	0,7%	
D.05a	hulpselingsadvies (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%	€ 13.176	€ 15.943	€ 9	€ 11	0,4%	
D.06d	adviseur projectmanagement Im uitvoeringscontract	4,00%	€ 105.411	€ 127.547	€ 74	€ 89	3,0%	
D.06e	adviseur projectmanagement uitvoeringsfase	0,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
D.07a	directievoering	1,50%	€ 39.529	€ 47.830	€ 28	€ 33	1,1%	1 dg/ week.
D.07b	toezichtvoerder bouw	2,00%	€ 52.704	€ 63.774	€ 37	€ 45	1,5%	2dg/ week.
D.08	adviseur bouwkosten	0,50%	€ 13.176	€ 15.943	€ 9	€ 11	0,4%	
D.09	stedenbouwkundig advies/ randvoorwaarden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	niet van toepassing.	
D.10	adviseur beheers en exploitatie	0,10%	€ 2.571	€ 3.111	€ 2	€ 2	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%	€ 4.322	€ 5.220	€ 3	€ 4	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>D</b>	<b>Bijkomende kosten</b>	<b>€ 91.988</b>	<b>€ 76.188</b>	<b>€ 64</b>	<b>€ 67</b>	<b>2.3%</b>		
D.17	kosten NUIS-aansluitingen	0,00%	€ 20.000	€ 24.200	€ 14	€ 17	0,6%	o.b.v. lucht-water warmtepomp
D.18	overheidsheffingen	2,80%	€ 71.988	€ 71.988	€ 50	€ 50	1,7%	incompleet opgesteld Verordening leges omgevingsvergunning 2023 Gem. Bergen.
D.19	precariokosten	€ 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	feestviteiten / 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%	zie separate investeringskosterraming.	
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>E</b>	<b>Onvoorzien</b>	<b>€ 322.118</b>	<b>€ 389.763</b>	<b>€ 225</b>	<b>€ 273</b>	<b>9.1%</b>		
E.01	onvoorzien grondkosten	10,00%	€ 6.955	€ 8.529	€ 4	€ 5	0,2%	
E.02	onvoorzien bouwkosten	10,00%	€ 263.528	€ 318.868	€ 184	€ 223	7,5%	
E.03	onvoorzien losse inrichting	10,00%	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	0,0%	
E.04	onvoorzien directiekosten	10,00%	€ 43.657	€ 52.825	€ 31	€ 37	1,2%	
E.05	onvoorzien bijkomende kosten	10,00%	€ 9.199	€ 11.131	€ 6	€ 8	0,3%	
<b>F</b>	<b>Relatiekosten</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>0,0%</b>	<b>in kolom opgenomen</b>	
<b>G</b>	<b>Financiële excl. btw</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>0,0%</b>	<b>niet opgenomen</b>	
<b>Totaal investeringskosten</b>		<b>€ 3.543.303</b>	<b>€ 4.272.280</b>	<b>€ 2.480</b>	<b>€ 2.990</b>	<b>100,0%</b>		

De beschikbare informatie is nog te summier om een gerichte bouwkosten- en investeringskosterraming 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.