

INVESTERINGSKOSTENRAMING

opdrachtgever:	Synarchis
projectnaam:	Zwembad Zetten
plaats:	Gemeente Overbetuwe
projectfase:	Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
versie:	3
datum:	11-sep-23
opgesteld door:	Marc Vierboom

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad Zetten
plaats: Gemeente Overbetuwe
projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
versie: 3
datum: 11-sep-23
opgesteld door: Marc Vierboom

UITGANGSPUNTEN

Aard Zwembad

Planning	01-10-2023
looptijd opstellen aanbestedingsstukken	4 mnd
looptijd aanbesteding	9 mnd
looptijd ontwerpfase	14 mnd
looptijd uitvoeringsfase	16 mnd
totale looptijd project	43 mnd
oplevering	apr-27
Raming exclusief	
- boekwaarde bestaand zwembad - grondkosten - kosten bouwrijp maken - specifieke locatiegebonden aspecten zoals: - planschade - bodemverontreiniging - archeologie - infrastructurele ontsluitingen buiten het perceel - kosten voor omleggen kabels en leidingen - klimaatadaptatie - opvang regenwater middels wadi, infiltratiekragen, waterwegen oid - explosieven - bijzondere lozingskosten - rentekosten - kosten voor projectmanagement intern gemeente (ambtelijke uren) - terreininrichting openbare ruimte (parkeren, groenvoorzieningen, wegen) - woonrijp maken - losse inrichting / meubilair	
Regio	Gelderland
Kwaliteit	Basis
Architectuur	Basis
Duurzaamheid	Basis-plus

ALGEMEEN

Alle bedragen in euro's, exclusief BTW

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
 versie: 3
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m²	aantal ruimten	totaal m² nvo
---------------------	-----------------	-------------------	------------------

Entréehal

1 tochtportaal	6	1	6
2 centrale hal / kassa-receptie / toegangscontrole	20	1	20
3 Back-office	15	1	15
4 toiletten droog gedeelte	7	1	7
5 toilet minder validen, droog gedeelte	5	1	5
6 berging algemeen / werkkast / buggy	5	3	15
7 Entreezone/toegangscontrole zwemfunctie	10	0	0

Subtotaal Entréehal

68

Bassins binnenbad

	lengte	breedte				diepte (gem)	inhoud
21 doelgroepenbad	16,0	10,0	160	1	160		0
22 Hellingbaan bassin	15,0	1,3	19	1	19		0
23 perron lange zijde tribune	21,0	2,0	42	1	42		
24 perron lange zijde overkant	21,0	2,0	42	1	42		
25 perron korte zijde start	10,0	2,5	25	1	25		
26 perron korte zijde overkant	10,0	2,5	25	1	25		
27 peuterbassin	5,0	5,0	25	0	0		0
28 zitgelegenheid t.b.v. zwemmers	21,0	0,5	11	1	11		

31 Badmeesterspost	8	0	0
32 Juryruimte	20	0	0
33 EHBO ruimte	12	1	12
34 Bergruimte 16x10 bad (exploitatie)	20	2	40
35 Bergruimte Excelsior Zwembad Zetten	11	0	0
36 Bergruimte kleiduikers	4	0	0
37 Bergruimte doelgroepenbad (exploitatie)	25	0	0
38 Bergruimte verenigingen doelgroepenbad	20	0	0
39 Persluchtruimte duikverenigingen	10	0	0

Stichting
Zwemsport
Valburg

375

Kleedruimten

51 kleedkamers groepsruimte	20	2	40
52 doucheruimte	15	1	15
53 toiletten	10	2	20
54 wisselcabines	1,7	6	10
55 gezinscabines	4,0	2	8
56 mindervaliden kleedkamer / toilet	8	1	8
57 make up ruimte	5	0	0
58 afsluitbare garderobekasten	0,18	50	9
59 werkkast	12	1	12

Subtotaal Kleedruimten

122

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
 versie: 3
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

RUIMTESTAAT

Ruimte omschrijving	benodigde m²	aantal ruimten	totaal m² nvo
Personeelsruimten			
71 managementruimte/administratie/beheerder	18	1	18
72 archiefruimte/bergruimte	8	0	0
73 serverruimte	4	1	4
74 werkkast	10	0	0
75 fietsenstalling personeel	15	0	0
76 printerruimte	4	0	0
77 vergaderruimte	30	0	0
78 ruimte wasmachine/droger	4	1	4
79 personeelsruimte (incl. pantry)	15	1	15
80 kleedruimte personeel, inclusief douche	10	2	20
81 toiletruimtes personeel	2	1	2
Subtotaal Personeelsruimten			63
Horeca			
91 bar/zaal	75	1	75
92 keuken	10	1	10
93 magazijn, berging, werkkast, containerruimte	10	2	20
94 Verenigingsruimte	25	0	0
95 Keuken verenigingsruimte, inclusief opslag	0	0	0
Subtotaal Horeca			105
Overige ruimten			
107 bergruimte algemeen	15	1	15
108 bergruimte buitenbad	20	0	0
109 bergruimte terrasmeubilair	25	0	0
101 buffer trainingsbad (systeem 1)	50	0	0
102 buffer doelgroepenbad (systeem 2)	25	1	25
103 buffer systeem 3	0	0	0
104 spoelwaterbuffer	20	1	20
105 HWA/grijswaterbuffer	25	1	25
110 technische ruimten	70	1	70
111 technische ruimten	150	1	150
			305
Totaal netto vloeroppervlakte (NVO)			1.038
Oppervlakte verkeersruimte (incl. schone voetengang)	8,0% van NVO		83
Ontwerpverlies	3,0% van NVO		31
Oppervlakte constructie	4,0% van NVO		42
Bruto vloeroppervlakte (BVO)			1.194

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad Zetten
plaats: Gemeente Overbetuwe
projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
versie: 3
datum: 11-sep-23
opgesteld door: Marc Vierboom

HOEVEELHEIDSGEGEVENS

grondoppervlakte perceel	895 m2
bruto vloeroppervlakte zwembad	1.194 m²
bruto vloeroppervlakte parkeervoorziening	0 m²
bebouwd vloeroppervlakte	895 m²
aantal toeschouwers	0 st

parkeerplaatsen algemeen	pp/100 m² water	0 st
parkeerplaatsen algemeen	pp/100 m² sporthal	0 st
parkeerplaatsen bezoekers	pp/bezoeker	0 st
parkeerplaatsen totaal		0 st

oppervlakte verhard	0 m2
bebouwd vloeroppervlakte	895 m2
oppervlakte onverhard	0 m2

FINANCIELE UITGANGSPUNTEN

kapitaalrente	1,25% per jr
bouwkostenstijging	5,00% per jr
grondprijs	0 euro/m2
reservering onvoorzien	5,00%

LOOPTIJD

looptijd opstellen aanbestedingsstukken	4 mnd
looptijd aanbesteding	9 mnd
looptijd ontwerpfase	14 mnd
looptijd uitvoeringsfase	16 mnd
totale looptijd project	43 mnd
oplevering	apr-27

opdrachtgever: Synarchis
projectnaam: Zwembad Zetten
plaats: Gemeente Overbetuwe
projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
versie: 3
datum: 11-sep-23
opgesteld door: Marc Vierboom

Stichtingskosten

			excl. BTW
Kosten gemeente			
100	Grondkosten		1
200	Projectbegeleiding		300.514
300	Renten		0
400	Bijkomende kosten		100.615
500	Interieur		0
Totaal	Kosten gemeente		401.130
Kosten marktpartij			
1100	Bouwkosten		2.387.921
1110	Installatiekosten		1.922.746
1200	Honoraria		238.713
1300	Infra		0
1400	Bijkomende kosten		32.950
1500	Prijsstijgingen		591.000
1600	Marktwerving		113.199
Totaal	Kosten marktpartij		5.286.528
ONVOORZIEN			
2000	onvoorzien	5,00% van 100 t/m 1900	284.000
Totaal	Stichtingskosten	excl. BTW	5.971.658
	BTW		1.254.048
Totaal	Stichtingskosten	incl. BTW	7.225.706

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
 versie: 3
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

Kosten gemeente

100	Grondkosten		
110	grondkosten (Aankoop grond)		0
120	notaris		0
130	grondonderzoekskosten		0
140	Bouwrijp maken grond (sloop opstallen)		1
100	Totaal Grondkosten		1
200	Projectbegeleiding		
210	rekenvergoeding inschrijvers		60.000
220	extern projectmanagement vanaf Raadsbesluit	3,00% x BK	137.436
230	overige adviseurs / bestemmingsplan	1,00% x BK	45.812
240	kwaliteitstoetsing	1,25% x BK	57.265
	Totaal Projectbegeleiding		300.514
300	Renten		
310	rente grond		0
320	rente voorbereiding		0
330	rente uitvoering		0
	Totaal Renten		0
400	Bijkomende kosten		
410	promotiekosten (artist impressions etc)		20.000
420	aansluitkosten		50.000
430	verzekeringen (car en ontwerprisico)	0,45% x BK	20.615
440	opstartkosten exploitatie / festiviteiten		10.000
	Totaal Bijkomende kosten		100.615
500	Interieur		
510	inrichting los		0
520	advieskosten inrichting	8,00% over 510	0
	Totaal Interieur		0

opdrachtgever: Synarchis
 projectnaam: Zwembad Zetten
 plaats: Gemeente Overbetuwe
 projectfase: Haalbaarheid Doelgroepenbad (16x10)
 versie: 3
 datum: 11-sep-23
 opgesteld door: Marc Vierboom

1000 Kosten marktpartij

1100	Bouwkosten		
1110	Sloopkosten		0
1120	Onderbouw		311.102
1130	Bovenbouw		446.456
1140	Afbouw		188.196
1150	Afwerkingen		335.994
1160	Werktuigkundige installaties		554.667
	Waterzuiveringsinstallaties		743.757
1170	Electrotechnische installaties		533.449
1180	Vaste inrichting		552.604
	Subtotaal		3.666.227
	Regiokorting	-6,93%	-253.938
	Kwaliteitstoelag	0,00%	0
	Toelag architectuur	0,00%	0
	Duurzaamheidstoelag	10,00%	366.623
	Totaal		3.778.912
	Algemene Bouwplaatskosten	10,00%	377.891
			4.156.803
	Algemene Kosten	7,00%	290.976
			4.447.779
	Winst en Risico	3,00%	133.433
	Totaal Bouwkosten		4.581.212

1200 Honoraria marktpartij

1210	architect	5,00% van bouwkosten	188.946
1220	constructeur	4,00% van constructiedeel	45.347
1230	adviseur installaties	4,00% van de installatiesom	73.275
1240	adviseur bouw fysica	0,25% van de bouwkosten	9.447
1250	overige adviseurs		30.000
1260	planontwikkeling	1,00% van bouwkosten	37.789
1270	coördinatiekosten	3,00% van installaties en vi	71.534
	Totaal Honoraria marktpartij		456.338

1300 Kosten infra

1310	Terreininrichting		0
	Totaal Kosten infra		0

1400 Bijkomende kosten

1410	leges en welstand		31.393
	Totaal Bijkomende kosten		31.393

1500 Prijsstijgingen

1510	prijsstijgingen t/m aanbesteding	5,00%	13 maanden	248.000
1520	prijsstijgingen tot start bouw	5,00%	14 maanden	267.000
1530	afkoop prijsrisico tijdens de bouw	5,00%	8 maanden	76.000
	Totaal Prijsstijgingen			591.000

1600 Marktwerving

1610	Marktwerving	2,00% van 1100t/m 1400	113.199
	Totaal Marktwerving		113.199