

7 februari 2019

Huisvesting Havendienst, kosten en planning varianten

Ontwikkelingen Havendienst Haarlem
Gemeente Haarlem

INHOUDSOPGAVE

01	INLEIDING	4
02	UITGANGSPUNTEN ALGEMEEN	5
03	UITGANGSPUNTEN VARIANTEN	6
03.01	Nieuwbouw variant	6
03.02	Huur	7
03.03	Bestaand gebouw plus huur	7
03.04	Duurzaamheid	8
03.05	Inbouwpakket	8
03.06	Parkeren en fietsenberging	9
04	KOSTENBEREKENINGEN	10
04.01	Bouwkosten	10
04.02	Investeringskosten	10
04.03	Exploitatiekosten	11
05	HET RESULTAAT VAN DE KOSTEN BEREKENINGEN	13
06	PLANNING	15
07	BIJLAGEN	17
07.01	Berekeningen	17
07.02	Planning	18



Haarlem en het Spaarne

01

INLEIDING

Gemeente Haarlem ontwikkelt een visiedocument voor de Havendienst. Een onderdeel van de visie is de huisvesting van de Havendienst. De gemeente heeft Brink Management / Advies (hierna Brink) gevraagd de onderdelen huisvesting, de kosten en planning inzichtelijk te maken van een drietal varianten. De uitwerking daarvan vindt u in deze rapportage.

De Havendienst is nu gehuisvest in een sterk verouderd gebouw aan de Spaarndamseweg en ook in diverse bruggebouwen.

De huisvesting passend binnen de visie wordt bepaald door onder andere de volgende aspecten:

- ▶ Huidige huisvesting sterk verouderd;
- ▶ Centraliseren van de organisatie, mede door aansturen bruggen van centrale plek;
- ▶ Duurzame huisvesting.

Voor de toekomstvisie is ten aanzien van de huisvesting gekeken naar de volgende varianten:

- ▶ Nieuwbouw op huidige locatie Spaarndamseweg;
- ▶ Huur nabij huidige locatie;
- ▶ Renovatie huidige huisvesting.

Voor de visieontwikkeling hebben binnen de Havendienst enkele brainstormsessies plaatsgevonden. De resultaten daarvan zijn door de medewerkers in documenten uitgewerkt. Vanuit deze documenten en overleggen met Ben Groeneveld van de gemeente is door Brink een programma van eisen uitgewerkt dat de input is voor de kostenraming en planning van de huisvesting.

02

UITGANGSPUNTEN ALGEMEEN

Voor de huisvesting is alleen gekeken naar het centrale kantoor van de Havendienst. De verschillende bruggebouwen die in gebruik zijn en wat daar in de toekomst mee gebeurd is buiten beschouwing gelaten. Het uitgangspunt voor de varianten is wel dat de meeste bruggebouwen centraal aangestuurd gaan worden en daarvoor de medewerkers in het kantoorgebouw worden gehuisvest.

Voor de huisvesting is het onderstaande programma vastgesteld:

onderdeel	aantal	m2/st	nuttig	bvo
werkplekken	20	8	160	208
balie	1	10	10	13
vergader ruimte	2	12	24	31
toiletten	4	2	8	10
klanttoilet	2	2	4	5
kantine/pantry	1	40	40	52
kleedruimte met douche	1	10	10	13
bergruimte in beslag genomen goederen	1	6	6	8
bergruimte kleding/gereedschap	1	6	6	8
werkrumte reparaties	1	6	6	8
EHBO post	1	10	10	13
controlo room sturing bruggen	1	10	10	13
totalen			294	382

In aanvulling op de ruimtelijke eisen aan het gebouw is vastgesteld:

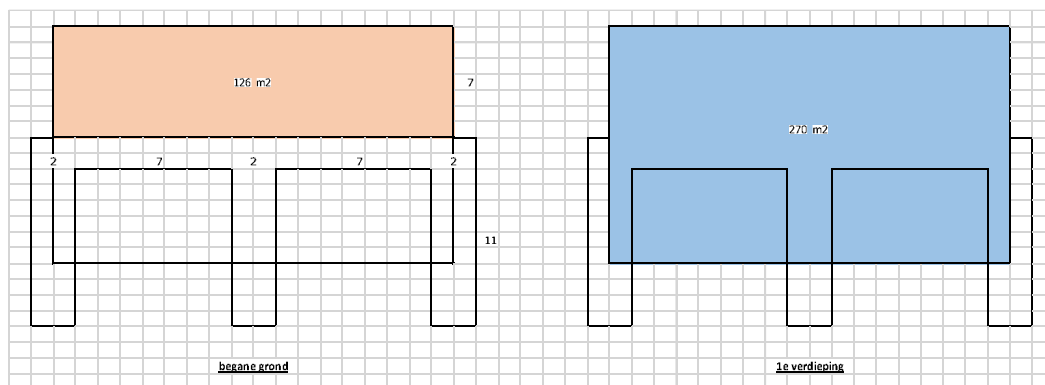
- ▶ dat werkplekken zo veel mogelijk als flexplek worden uitgevoerd;
- ▶ een aanlegsteiger voor 4 boten benodigd is;
- ▶ voor 20 auto's (bezoekers en personeel) parkeerplek;
- ▶ voor 20 fietsen (bezoekers en personeel) parkeerplek;
- ▶ dat voor bediening van bruggen op afstand installaties worden meegenomen;
- ▶ een hoge mate van duurzaamheid;
- ▶ kwaliteit gebouw gemiddeld tot hoog.

03

UITGANGSPUNTEN VARIANTEN

03.01 Nieuwbouw variant

Voor de nieuwbouwvariant is uitgegaan van een houten gebouw dat rust op een betonconstructie die in het water staat. In onderstaand figuur 1 is een schematische weergave van de plattegronden gegeven.



Figuur 1: plattegrond nieuwbouw

De vloeren, gevel en het dak kunnen als prefab elementen worden uitgevoerd en op de bouwplaats in elkaar worden gezet. De geprefabriceerde houten elementen kunnen eenvoudig van een dikke laag isolatie worden voorzien zodat een goede energiescore gemakkelijk wordt bereikt. De raampartijen zijn hoofdzakelijk op het water georiënteerd. Gedacht is aan een vaste steiger tegen het gebouw en drijvende steigers haaks op het gebouw. Het materiaal van de steigers is bankirai. Voor de vormgeving van het gebouw moet worden gedacht aan onderstaand beeld in figuur 2.



Figuur 2: impressie kwaliteit nieuwbouw

Indien de nieuwe huisvesting op precies dezelfde locatie wordt gerealiseerd, moet rekening worden gehouden met een tijdelijke huisvesting. De sloop van het bestaande pand is wel meegenomen.

03.02 Huur

Bij deze variant wordt de huisvesting van de Havendienst ondergebracht in een bestaand kantoorgebouw dat aan het Spaarne ligt. Een specifiek kantoorgebouw is niet uitgezocht voor dit onderzoek, er is slechts gekeken naar de mogelijkheden.

Aangenomen is dat in het kantoorgebouw op de begane grond een unit kan worden gehuurd dat aan het Spaarne ligt. De huurprijs van het gebouw is gebruikt in de berekeningen voor het gebouw. Omdat de Havendienst een publieksfunctie heeft, is in de kostenberekeningen geld opgenomen om openingen in de gevel te kunnen maken. Daarmee wordt het gebouw beter toegankelijk. Het gebouw moet verder worden ingericht om het als kantoor te laten functioneren, daarvoor zijn de kosten voor een inbouwpakket opgenomen. In het Spaarne is een steiger berekend met een vast deel langs de kade en drijvende steigers haaks hierop. Omdat deze steiger geheel vrij in het Spaarne ligt is een bedrag opgenomen voor remmingswerken om de steiger enigszins te beschermen.

03.03 Bestaand gebouw plus huur

Deze variant bestaat uit het renoveren van het bestaande gebouw en huur van een kantoorruimte in Haarlem om te voorzien in de gevraagde metrages van de huisvesting. Van het bestaande gebouw is een opname gemaakt voordat de kostenberekeningen zijn gemaakt.

Het huidige gebouw is te klein om het volledige programma in te huisvesten. Indien een extra laag wordt gebouwd moet de fundering daar ook op worden aangepast. Dan wordt het eigenlijk een nieuwbouwproject. Voor de renovatie variant is gekeken naar het huidige oppervlak met aanvullend huur op een andere locatie.



Figuur 3: bestaand gebouw

Uit de opname blijkt het volgende:

- ▶ er is sprake van betonrot in de betonnen draagconstructie en betonvloer;
- ▶ betontrap naar de steiger is erg gedateerd en heeft kleine aantredes;
- ▶ de houten gevel heeft plaatselijk houtrot aan de onderzijde;
- ▶ het schilderwerk van de gevel en de kozijnen is slecht;
- ▶ kwaliteit van de dakbedekking is twijfelachtig;
- ▶ installaties zijn volledig aan hun einde;
- ▶ het gebouw is van binnen "uitgewoond".

Voor de berekening van de renovatiekosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- ▶ herstel van de betonrot in de constructie en de betonvloer;
- ▶ verwijderen van de bestaande betontrap naar de steiger en vervangen door een nieuwe trap van bankirai met veilige aantredes en antislip profilering;
- ▶ isoleren van de betonvloer aan de onderzijde en het "inpakken" van de draagconstructie met isolatie;
- ▶ herstel van de houtrot in de gevel, de kozijnen voorzien van HR++ beglazing en het schilderen van de kozijnen en gevel;
- ▶ gevel van de binnenzijde voorzien van een voorzetwand gevuld met isolatie en een damp remmende laag;
- ▶ binnenzijde geheel strippen en opnieuw opbouwen van de installaties, binnenwanden, plafond en nieuwe toiletten;
- ▶ nieuw inbouwpakket aanbrengen;
- ▶ voor het aan te huren deel is een inbouwpakket gerekend.

03.04 Duurzaamheid

De drie varianten hebben een variatie in de huisvesting, van nieuwbouw, huur van een bestaand pand tot hergebruik van de bestaande huisvesting. Voor de nieuwbouw is uitgegaan van een investering passend bij Breeam Excellent. Voor de huurvariant zijn geen kosten gerekend voor duurzaamheid. Omdat een unit in een bestaand gebouw wordt gehuurd zijn ingrepen behorende bij Breeam Excellent weinig waarschijnlijk (veel installatie-ingrepen). Dit omdat zij door de verhuurder moeten worden uitgevoerd en dan aan de andere huurders worden opgelegd. Voor de renovatievariant is gerekend met kosten voor Breeam in Use Excellent. Voor certificering van Breeam zijn geen kosten opgenomen omdat dit in de praktijk erg duur is. In de praktijk wordt bij veel projecten de certificering achterwege gelaten en wordt het gebouw gerealiseerd in de geest van Breeam.

03.05 Inbouwpakket

Bij alle drie de varianten is gerekend met een inbouwpakket, dit bestaat uit:

- ▶ Binnenwanden inclusief afwerking;
- ▶ Vloerafwerking, linoleum;
- ▶ Schilderwerk en diverse afwerkingen;
- ▶ Aanvullende afzuigpunten en kleine aanvullingen op de w-installatie;
- ▶ Aanvullende sfeerverlichting;
- ▶ Wifi als aanvulling op de databekabeling (in de e-installatie)
- ▶ Brandmeldinstallatie;
- ▶ Inbraakbeveiliging;
- ▶ Een balie;
- ▶ Een keukeninstallatie met magnetron, oven, koelkast en vaatwasser;
- ▶ Zonwering bij de ramen.

Bij de nieuwbouw- en renovatievariant is ook nog gerekend met systeemplafonds, bij de huurvariant is een plafond al aanwezig in het gebouw. Bij de renovatievariant zijn toiletgroepen aan het inbouwpakket toegevoegd omdat deze bij het strippen van het gebouw zijn verwijderd.

03.06 **Parkeren en fietsenberging**

In alle drie de varianten is uitgegaan van 20 parkeerplaatsen en 20 stallingsplaatsen voor fietsen.

Bij de nieuwbouwvariant is uitgegaan van de aanleg van 20 parkeerplaatsen langs de waterzijde van de Spaarndamseweg en de plaatsing van een fietsenberging voor 20 fietsen. Bij de huurvariant zijn 20 parkeerplaatsen gehuurd en is een fietsenberging voor 20 fietsen bijgeplaatst. Bij de renovatie van het bestaande gebouw plus huur is gerekend met de aanleg van 10 parkeerplaatsen langs de Spaarndamseweg en de huur van 10 parkeerplaatsen bij het aan te huren kantoor. Voor de stalling van de fietsen is gerekend met 2 keer een fietsenberging voor 10 fietsen bij zowel het bestaande gebouw als het aan te huren kantoordeel.

04

KOSTENBEREKENINGEN

Omdat sprake is van huur van een gebouw in enkele van de varianten, zijn de kosten tot op exploitatieniveau doorgerekend om een onderlinge vergelijking mogelijk te maken. De jaarlijkse huurbetalingen behoren immers tot de exploitatiekosten.

04.01 Bouwkosten

In het vorige hoofdstuk is in grote lijnen hetgeen dat is gerekend in de bouwkosten al aangegeven. De kosten zijn nog verder aangevuld met opslagen voor de aannemer. Dit betreft de kosten voor uitvoeringskosten, de algemene kosten, winst & risico, verzekering en bakgarantie. Voor de huursituaties is hiervoor een percentage van ongeveer 25% aangehouden, voor de nieuwbouw- en renovatievariant is gerekend met ongeveer 27%. Dit omdat bij beide varianten de werkzaamheden voor een deel vanaf het water moeten worden uitgevoerd. Dit vraagt om specifieke drijvende voorzieningen.

04.02 Investeringskosten

De investeringskosten zijn als volgt opgebouwd:

Grondkosten

Tot deze kostengroep behoren kosten voor bouwrijp maken en voor slopen van het bestaande gebouw. Deze kosten zijn alleen bij de nieuwbouwvariant van toepassing.

Bouwkosten

Deze kosten zijn hiervoor al beschreven.

Inrichtingskosten

De kosten voor nieuw meubilair en de installatie om de bruggen op afstand te bedienen. Hiervoor is een bedrag van € 150.000,-- exclusief btw opgenomen.

Bijkomende kosten

Deze kostengroep is al volgt opgebouwd:

- ▶ Legeskosten:
voor de nieuwbouw- en renovatievariant is gerekend met het gemeentelijk percentages van 3,02% van de bouwkosten en voor de huurvarianten is gerekend met € 612,-- voor de gebruiksvergunning.
- ▶ Bodemonderzoek:
dit zijn kosten om de draagkracht van de bodem te onderzoeken. Alleen van toepassing bij de nieuwbouwvariant;
- ▶ Meetkosten:
dit zijn kosten voor het inmeten van de locatie. Ook deze kosten zijn alleen van toepassing bij de nieuwbouwvariant;

- ▶ Verzekeringen:
de kosten voor de verzekering zijn al in de bouwkosten gerekend;
- ▶ Aansluitkosten:
dit zijn kosten om de installaties aan te sluiten op elektra, water en data. Deze kosten zijn van toepassing voor de nieuwbouw- en renovatievariant.

Tijdelijke huisvesting: gerekend met de huur van € 150,-- per m² per jaar voor tijdelijke units en € 100,-- per m² voor aanpassingen aan de organisatie. Bij de nieuwbouwvariant is uitgegaan van een periode van 1,5 jaar inclusief in- en uithuizen en bij de renovatievariant van een periode van 1 jaar. Verder is gerekend met pontons als steiger met trappen en tijdelijke voorzieningen voor dezelfde tijdsperiodes.

Directiekosten / honoraria

In deze kostengroep zijn de honoraria voor de verschillende adviseurs gerekend en afgestemd op de verschillende varianten.

Overige kosten

In deze kostengroep zijn kosten opgenomen voor diverse risico's en inhuizing:

- ▶ Programmawijzigingen 3%: tijdens het proces tot oplevering van de huisvesting treden wijzigingen op in de oorspronkelijke uitgangspunten. Hiervoor is een risicovoorziening gerekend;
- ▶ Onvoorzien 8%: tijdens het proces tot oplevering kunnen diverse onvoorziene kosten optreden;
- ▶ Loon- en prijsrisico: dit zijn de verwachte prijsstijgingen tot en met oplevering;
- ▶ Schoonmaakkosten: voor oplevering wordt het gebouw schoon gemaakt;
- ▶ Verhuiskosten: kosten voor het verhuizen van diverse spullen.

Renteverlies

De rentekosten tot oplevering van de financiering door de gemeente tegen een rentepercentage van 2,5%.

BTW

Er is gerekend met 21% btw over de investeringskosten exclusief de rentekosten en leges.

04.03 Exploitatiekosten

Om de projecten te kunnen vergelijken met hun investeringskosten, huurbetalingen en servicekosten zijn de exploitatiekosten berekend. Voor de opbouw van de exploitatiekosten is de in Nederland meest gebruikte methode gehanteerd. Deze opbouw is:

- ▶ Vaste kosten;
- ▶ Energiekosten;
- ▶ Onderhoudskosten;
- ▶ Administratieve beheerskosten;
- ▶ Specifieke bedrijfskosten;
- ▶ Subsidies.

Vaste kosten

Voorzien in huisvesting:

- ▶ Afschrijving van de investering tegen een rente van 2,5%. Gerekend is met de volgende afschrijvingstermijnen:
 - ▶ Sloop 50 jaar;
 - ▶ Gevel 35 jaar;
 - ▶ Dak 20 jaar;

- ▶ Constructie 50 jaar;
- ▶ Steiger 20 jaar;
- ▶ Inbouw 20 jaar
- ▶ Vloerafwerking 10 jaar;
- ▶ Vaste inrichting 10 jaar;
- ▶ Installaties 20 jaar;
- ▶ Losse inrichting 10 jaar.
- ▶ Lopende afschrijvingen: de kosten van de bestaande steiger, deze zijn als jaarbedrag ingebracht en niet in 1x afgeschreven omdat de exploitatiekosten ster vertekenen;
- ▶ Huur kantoor: er is gerekend met een bedrag van € 165,-- per m² vvo;
- ▶ Huur parkeerplaatsen: voor de huurvariant is gerekend met 20 c.q. parkeerplaatsen tegen € 1.000,-- per parkeerplaats;
- ▶ Servicekosten: er is gerekend met € 30,-- per m² vvo inclusief energiekosten.

Belastingen

Hier zijn de belastingen gerekend die van toepassing zijn bij huisvesting. Het gaat hierbij om onroerende zaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, afvalstoffen en precariobelasting.

Verzekeringen

De kosten voor het verzekeren van het gebouw als het eigendom is en de inboedel bij eigendom of huur van het gebouw.

Energiekosten

Verbruik van energie, water, enz.....:

De kosten voor energie, dit is het geval bij de nieuwbouw- en renovatievariant. Indien er sprake is van huur zijn de energiekosten opgenomen in de servicekosten.

Onderhoudskosten

Onderhoud

De gemiddelde jaarlijkse kosten voor onderhoud van het gebouw en/of inbouwpakket.

Schoonmaakkosten

Deze kosten zijn voor deze vergelijking van de varianten niet gerekend. Deze zijn voor iedere variant gelijk.

Administratieve beheerskosten

Beheer

De jaarlijkse managementkosten voor het beheren van het gebouw.

Specifieke bedrijfskosten

Deze kosten zijn niet gerekend.

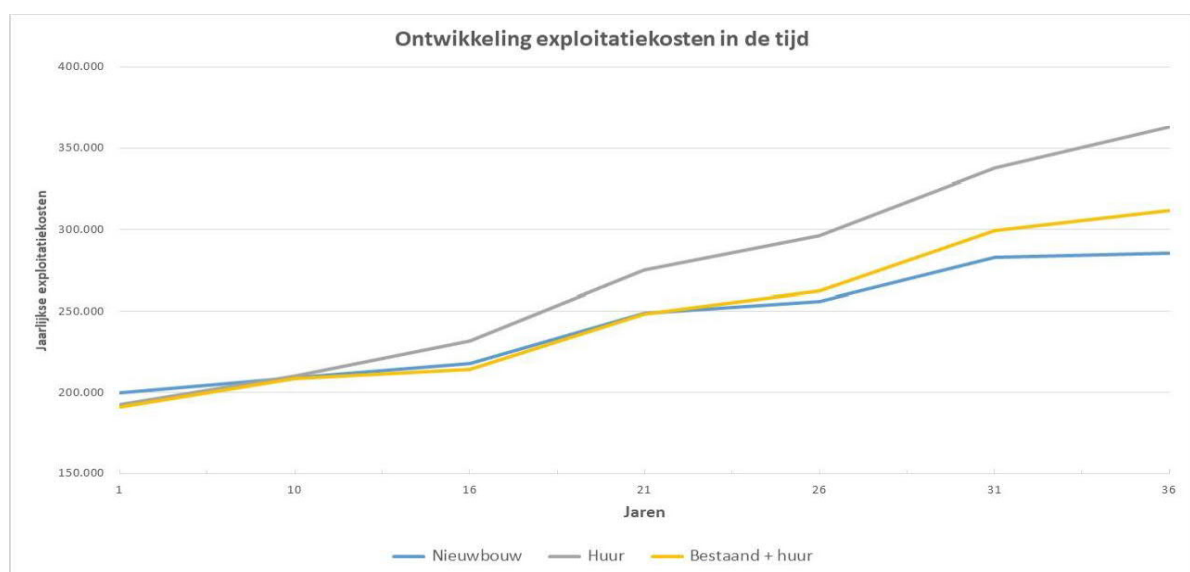
05

HET RESULTAAT VAN DE KOSTEN BEREKENINGEN

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe de ruimtebehoefte, de varianten en de kosten tot stand zijn gekomen. In onderstaand overzicht is het resultaat van deze berekeningen weergegeven.

Totaaloverzicht						
Variant	Nieuwbouw		Huur		Bestaand + huur	
m2 bvo		400		400	215 + 185	
Investeringskosten	2.405.000	6.012	1.078.000	2.695	1.571.000	3.928
Exploitatiekosten						
- 1e jaar	200.000	499	193.000	482	191.000	478
- na 10 jaar	209.000	522	210.000	525	208.000	521
- na 21 jaar	249.000	623	275.000	688	248.000	621
- na 31 jaar	283.000	708	337.000	844	299.000	748

Alle kosten inclusief BTW



Figuur 4: ontwikkeling van de jaarlijkse exploitatiekosten

De exploitatiekosten zijn berekend voor een reeks van jaren en weergegeven in figuur 4. Daarbij is gerekend met een inflatie van 2,5% per jaar. Na verloop van jaren wordt duidelijk dat vooral de jaarlijkse verhoging van de huurprijs effect heeft op de verschillen tussen de varianten. In de eerste jaren zijn de huurvarianten goedkoper, na jaar 10 wordt de variant "Huur" duurder. Na jaar 21 wordt de variant "Bestaand + huur" duurder dan de nieuwbouwvariant. De nieuwbouwvariant heeft op langere termijn de laagste exploitatiekosten per jaar. De onderbouwing van de berekening is in de bijlagen opgenomen.

06

PLANNING

Voor de realisatie van het project moeten voor alle varianten dezelfde fasen worden doorlopen echter met een andere invulling. De eerste fase, de initiatieffase, is reeds aangevangen. In de verschillende fasen worden op hoofdlijnen de volgende activiteiten doorlopen.

Initiatieffase

- ▶ Vaststellen van de visie voor de organisatie waarbij kosten en planning voor de huisvesting een onderdeel zijn;
- ▶ De visie goed laten keuren door directie en de Raad met uiteindelijk een keuze voor verdere uitwerking van 1 van de varianten.

Definitiefase

- ▶ Selecteren van adviseurs die het PvE in samenwerking met de gemeente opstellen en mogelijk de volgende fase in het project betrokken zijn;
- ▶ Vaststellen van een programma van eisen voor de huisvesting. Het PvE bestaat uit een functionele, ruimtelijk en technische omschrijving van de eisen, een planning en een kostenraming;
- ▶ Goedkeuring van het PVE door de directie.

Ontwerpfase / huurlocatie

- ▶ In de ontwerpfase wordt het PvE vertaald in een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en uiteindelijk definitief ontwerp.
- ▶ Bij iedere ontwerpfase wordt getoetst aan het PVE en na akkoord of bijsturing gestart met de volgende ontwerpfase.
- ▶ Voor de huurlocatie moet bij aanvang van het ontwerp een huurlocatie bekend zijn. Het ontwerp moet binnen een bestaande huisvesting uitgewerkt worden.
- ▶ Voor nieuwbouw moet een locatie bekend zijn en een tijdelijke huisvesting voor de periode dat op de bestaande locatie een nieuwe huisvesting wordt gerealiseerd.
- ▶ De ontwerpfase wordt afgerond met een goedkeuring door de Raad. Het ontwerp en bijbehorende budget wordt goedgekeurd voor dat de bouwvergunning wordt aangevraagd en de bouwvoorbereidingsfase start waarbij de aanbesteding een onderdeel is.

Bouwvoorbereiding

- ▶ Aanvraag van de omgevingsvergunning. Deze heeft een doorlooptijd van 13 weken. Voor de nieuwbouw huisvesting is uitgegaan van realisatie op dezelfde locatie dus geen bestemmingswijziging. Omdat het gebouw wel groter wordt bij nieuwbouw moet vooraf nauwe afstemming met welstand plaatsvinden om de doorlooptijd van de vergunningsaanvraag niet te frustreren.
- ▶ Bestek en tekeningen uitwerken.
- ▶ Selectie en aanbesteding van een aannemer.
De bouwvoorbereiding eindigt met een aannemingsovereenkomst.

Realisatie

- ▶ Werkvoorbereiding van de aannemer
- ▶ Uitvoering van het werk
- ▶ Oplevering en ingebruikname van het pand
- ▶ De realisatie kan betrekking hebben op nieuwbouw, renovatie of inrichting van een huurpand.

Onderstaand is een totaaloverzicht opgenomen van de planning van de 3 varianten. De genoemde data zijn de data op het eind van de genoemde fase.

Totaaloverzicht planning			
Variant	Nieuwbouw	Huur	Bestaand + huur
Initiatief (akkoord Raad)	april-19	april-19	april-19
Definitie	juli-19	juli-19	juli-19
Ontwerp / huurcontract (akkoord Raad)	december-19	december-19	december-19
Bouwvoorbereiding	mei-20	maart-20	mei-20
Realisatie / ingebruikname	april-21	mei-20	november-20

07

BIJLAGEN

07.01 Berekeningen

Project : Havendienst Haarlem
 project nr : -
 Opdrachtgever : gemeente Haarlem
 Onderdeel : Exploitatiekosten
 Fase: : Initiatieffase
 Versie : 1
 Prijspeil : 1-jan-19
 Laatst gewijzigd : 28-jan-19

EXPLOITATIEKOSTEN

RECAPITULATIE		Nieuwbouw		Huur		Bestaand	
EXPLOITATIEKOSTEN 1E JAAR		199.610	499	192.690	482	191.070	478
1	VASTE KOSTEN	180.747	452	187.558	469	177.321	443
2	ENERGIEKOSTEN	4.000	10	-	-	3.225	8
3	ONDERHOUDSKOSTEN	14.061	35	4.330	11	9.723	24
4	ADMINISTRatieve BEHEERSKOSTEN	800	2	800	2	800	2
5	SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN	-	-	-	-	-	-
6	SUBSIDIES	-	-	-	-	-	-
EXPLOITATIEKOSTEN NA 10 JAAR		208.800	522	210.010	525	208.350	521
inflatie 28%							
1	VASTE KOSTEN	184.652	462	203.448	509	191.653	479
2	ENERGIEKOSTEN	5.120	13	-	-	3.225	8
3	ONDERHOUDSKOSTEN	17.999	45	5.543	14	12.446	31
4	ADMINISTRatieve BEHEERSKOSTEN	1.024	3	1.024	3	1.024	3
5	SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN	-	-	-	-	-	-
6	SUBSIDIES	-	-	-	-	-	-

Omschrijving - oppervlak		Nieuwbouw 400 m2		Huur 400 m2		Bestaand 400 m2	
		totaal	/m2	totaal	/m2	totaal	/m2
EXPLOITATIEKOSTEN							
VASTE KOSTEN		180.747	452	187.558	469	177.321	443
A 1	Voorzien in huisvesting	166.805	417	183.062	458	167.197	418
	afschrijving investering annuïtair, rente 2,5%	166.805	417	87.222	218	116.610	292
	lopende afschrijving	9.541	24	9.541	24	9.541	24
	huur kantoor	-	-	56.100	140	25.946	65
	huur parkeerplaatsen	-	-	20.000	50	10.000	25
	servicekosten	-	-	10.200	26	5.100	13
B 2	Belastingen	11.942	30	3.696	9	8.524	21
	onroerende zaak belasting (gemeente)						
	- eigenarenbelasting	5.608	14	-	-	3.225	8
	- gebruikersbelasting	4.460	11	2.068	5	3.521	9
	waterschapsbelasting						
	- zuiveringsheffing	58	0	58	0	58	0
	- gebouwd	459	1	213	1	363	1
	rioolheffing (gemeente)	157	0	157	0	157	0
	afvalstoffen	1.200	3	1.200	3	1.200	3
	precariobelasting (gemeente)	-	-	-	-	-	-
C 3	Verzekeringen	2.000	5	800	2	1.600	4
	inboedel en inbouwpakket	2.000	5	800	2	1.600	4
ENERGIEKOSTEN		4.000	10	-	-	3.225	8
A 1	Verbruik van energie, water, enz..	4.000	10	-	-	3.225	8
	totaal energieverbruik	4.000	10			3.225	8
	bij huur			in servicekosten		in servicekosten	
ONDERHOUDSKOSTEN		14.061	35	4.330	11	9.723	24
A 4	Onderhoud	14.061	35	4.330	11	9.723	24
	bouwkundig	7.301	18	3.764	9	5.807	15
	installaties	6.759	17	566	1	3.916	10
C 1	Schoonmaken	-	-	-	-	-	-
	regulier schoonmaak gebouw	-	-	-	-	-	-
ADMINISTRatieve BEHEERSKOSTEN		800	2	800	2	800	2
A 2	Beheer	800	2	800	2	800	2
	voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten						
	(financiële) administratie per object / complex	800	2	800	2	800	2
	reclame / public relations						
SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN		-	-	-	-	-	-
A 1	Consumptieve diensten / catering	-	-	-	-	-	-
	snoep- en drankvoorziening	-	-	-	-	-	-
B 2	Risicobeheersing	-	-	-	-	-	-
	beveiliging en bewaking - openen en sluiten kantoor	-	-	-	-	-	-
	verbindingen met de brandweer (doormelding)	-	-	-	-	-	-
	receptiediensten	-	-	-	-	-	-
	legionella preventie / bestrijding	-	-	-	-	-	-
	bedrijfs hulpverlening	-	-	-	-	-	-
	gladheidsbestrijding	-	-	-	-	-	-
	overig	-	-	-	-	-	-
SUBSIDIES		-	-	-	-	-	-
	subsidieopbrengsten	-	-	-	-	-	-
TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN		199.608	499	192.688	482	191.068	478

Project	:	Havendienst Haarlem
project nr	:	
Opdrachtgever	:	gemeente Haarlem
Onderdeel	:	Investeringskosten nieuwbouw
Fase	:	Initiatieffase
Versie	:	1
Prijspeil	:	1-jan-19
Laatst gewijzigd	:	28-jan-19

BOUW- EN INVESTERINGSKOSTEN					
BOUWKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen
BVO	400	m2			
Geveloppervlak	406	m2			
Vorbereidingstijd	16	mnd			
Bouw- en inrichting	12	mnd			
Basisgebouw nieuwbouw					
Vloeren					
Begane grondvloer	126	m2	200	25.200	i.v.m. water met buitenplafond
Verdiepingsvloer	126	m2	175	22.050	met systeemplafond en trap
Verdiepingsvloer	126	m2	200	25.200	met buitenplafond
Dakvloer	270	m2	235	63.450	met dakbedekking, plafond en Rc=6,0
	400	m2	340		135.900
Gevel					
begane grond	114	m2	250	28.438	
	61	m2	550	33.688	
verdieping	150	m2	250	37.538	
	81	m2	550	44.468	
	400	m2	360		144.130
Draagconstructie					
onder begane grondvloer	270	m2	250	67.500	i.v.m. water
niveau bg	270	m2	125	33.750	
niveau 1	270	m2	125	33.750	
	400	m2	338		135.000
Installaties					
w-installatie	400	m2	275	110.000	
e-installatie	400	m2	125	50.000	
data	400	m2	35	14.000	
	400	m2	435		174.000
Steiger + terrein					
vaste steiger	38	m2	1.000	38.000	
drijvende steiger	54	m2	750	40.500	
trappen naar vaste steiger	1	post	7.500	7.500	
remmingswerken	1	post	150.000	150.000	
aanleg parkeerplaatsen langs spaandamseweg aan waterzijde	20	p.p.	2.000	40.000	
fietsenberging	20	f.p.	350	7.000	
	400	m2	708		283.000
Subtotaal basisgebouw	396	m2	1.686		667.530
Inbouwpakket					
Binnenwanden	198	m2	100	19.800	
Vloerafwerking	400	m2	65	26.000	
Schilderwerk en afwerking	1	pst	10.000	10.000	
Gebruikersinstallaties					
- w-installatie	400	m2	25	10.000	
- e-installatie					
sfeer verlichting	400	m2	15	6.000	
wifi	400	m2	10	4.000	
brandmeldinstallatie	400	m2	13	5.000	
inbraakbeveiliging	400	m2	10	4.000	
Balie	1	pst	10.000	10.000	
Keukeninstallatie	1	pst	15.000	15.000	met oven, magnetron, vaatwasser
Zonwering	114	m2	150	17.050	
Totaal inbouwpakket	396	m2	320		126.850
Duurzaamheid					
Breeam Excellent	400	m2	250	100.000	
Totaal duurzaamheid	400	m2	250		100.000
Totaal directe bouwkosten					894.380
Indirecte bouwkosten	27%				238.399
Totaal bouwkosten	400	m2	2.832		1.132.780

INVESTERINGSKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen
Grondkosten					
aankoop grond					
bouwrijp maken	1 pst		10.000	10.000	
sloopkosten	1 pst		35.000	35.000	
remmingswerken				pm	
					45.000
Bouwkosten					
bouw- en installatiekosten					1.132.780
Inrichtingskosten					
losse inrichting	400 m2		180	72.000	
bediening bruggen, aanname	1 pst		150.000	150.000	
					222.000
Bijkomende kosten					
legeskosten incl. BTW	3,02%		1.370.664	41.390	
bodemonderzoek	1 pst		5.000	5.000	
meetkosten	1 pst		2.500	2.500	
verzekeringen			-		
aansluitkosten	1 pst		5.000	5.000	
tijdelijke vervangende huisvesting					
- huur units	220 m2		225	49.500	
- aanpassingen aan units	220 m2		100	22.000	
- pontons als steiger	4 pst		6.240	24.960	
- loopplank naar pontons	1 pst		7.500	7.500	
tijdelijke voorzieningen	1 pst		25.000	25.000	
					182.850
Directiekosten / honoraria					
voonderzoeken	1 pst		-	p.m.	
architect	7,0%		1.132.780	79.290	
constructeur	1,5%		1.132.780	16.990	
w-installaties	0,8%		1.132.780	8.500	
e-installaties	0,8%		1.132.780	8.500	
duurzaamheid	1,0%		1.132.780	11.330	
toezicht	1 pst		27.712	27.710	
projectmanagement	5,0%		1.132.780	56.640	
					208.960
					18%
Overige kosten					
programmawijzigingen	3,0%		1.132.780	33.980	
onvoorzien	8,0%		1.132.780	90.620	
loon- en prijsrisico (prijsstijgingen)					
- tot start bouw (2019)	2,6%		1.132.780	39.440	
- tijdens de bouw (2020 / 2021)	1,5%		1.132.780	8.500	
schoonmaakkosten	400 m2		5	2.000	
verhuiskosten (2x)	400 m2		15	6.000	
					180.540
Renteverlies					
- rente	2,50%				
- bouwkosten, prijsstijgingen, programmawijzigingen, onvoorzien	1,24%		1.305.320	16.220	
- directiekosten / honoraria	3,35%		208.960	6.990	
- grondkosten	1,24%		45.000	560	
- legeskosten	1,24%		41.390	510	
- tijdelijke huisvesting	1,87%		128.960	2.410	
- overige bijkomende kosten	3,77%		12.500	470	
- losse inrichting	0,00%		72.000	-	
- resterende overige kosten	1,24%		8.000	100	
			1.822.130		27.260
Investeringskosten excl. BTW					1.999.390
BTW	21%		1.930.740		405.460
Investeringskosten incl. BTW	400 m2		6.012		2.404.850

Project	:	Havendienst Haarlem
project nr	:	
Opdrachtgever	:	gemeente Haarlem
Onderdeel	:	Investeringskosten huur pand
Fase	:	Initiatieffase
Versie	:	1
Prijspeil	:	1-jan-19
Laatst gewijzigd	:	28-jan-19

BOUW- EN INVESTERINGSKOSTEN					
BOUWKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen
BVO	400	m2			
Geveloppervlak	-	m2			
Vorbereidingstijd	14	mnd			
Bouw- en inrichting	3	mnd			
Basisgebouw huur					
Aanpassingen toegankelijkheid publiek en steiger	1	pst	50.000	50.000	
	400	m2	125		50.000
Steiger + terrein					
vaste steiger	38	m2	1.000	38.000	
drijvende steiger	54	m2	750	40.500	
trappen naar vaste steiger	1	post	7.500	7.500	
remmingswerken	1	pst	150.000	150.000	
aanleg parkeerplaatsen	-	p.p.	2.000	-	
fietsenberging	20	f.p.	350	7.000	
	400	m2	608		243.000
Subtotaal basisgebouw	400	m2	733		293.000
Inbouwpakket					
Binnenwanden	200	m2	100	20.000	
Vloerafwerking	400	m2	65	26.000	
Schilderwerk en afwerking	1	pst	5.000	5.000	
Gebruikersinstallaties					
- w-installatie	400	m2	25	10.000	
- e-installatie					
sfeer verlichting	400	m2	15	6.000	
wifi	400	m2	10	4.000	
brandmeldinstallatie	400	m2	13	5.000	
inbraakbeveiliging	400	m2	10	4.000	
Balie	1	pst	10.000	10.000	
Keukeninstallatie	1	pst	15.000	15.000	met oven, magnetron, vaatwasser
Zonwering	114	m2	150	17.050	
Totaal inbouwpakket	400	m2	305		122.050
Duurzaamheid					
Breeam Excellent	-	m2	250	-	
Totaal duurzaamheid	-	m2	-		-
Totaal directe bouwkosten					415.050
Indirecte bouwkosten	25%				102.332
Totaal bouwkosten	400	m2	1.293		517.380

INVESTERINGSKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen
Grondkosten					
aankoop grond					
bouwrijp maken	1 pst		-	-	
sloopkosten	1 pst		-	-	
remmingswerken				pm	
					-
Bouwkosten					
bouw- en installatiekosten					517.380
Inrichtingskosten					
losse inrichting	400 m2		180	72.000	
bediening bruggen, aanname	1 pst		150.000	150.000	
					222.000
Bijkomende kosten					
legeskosten incl. BTW ingebruikname	1,00 pst		612	612	
bodemonderzoek	- pst		-	-	
meetkosten	- pst		-	-	
verzekeringen			-	-	
aansluitkosten	- pst		-	-	
tijdelijke vervangende huisvesting					
- huur units	- m2		-	-	
- aanpassingen aan units	- m2		-	-	
- pontons als steiger	- pst		-	-	
- loopplank naar pontons	- pst		-	-	
tijdelijke voorzieningen	- pst		-	-	
					610
Directiekosten / honoraria					
vooronderzoeken	1 pst		-	p.m.	
architect	5,0%		517.380	25.870	
constructeur	0,0%		517.380	-	
w-installaties	0,8%		517.380	3.880	
e-installaties	0,8%		517.380	3.880	
duurzaamheid	0,0%		517.380	-	
toezicht	1 pst		10.392	10.390	
projectmanagement	5,0%		517.380	25.870	
					69.890
Overige kosten					14%
programmawijzigingen	3,0%		517.380	15.520	
onvoorzien	8,0%		517.380	41.390	
loon- en prijsrisico (prijsstijgingen)					
- tot start bouw (2019)	2,6%		517.380	15.730	
- tijdens de bouw (2020)	1,5%		517.380	960	
schoonmaakkosten	400 m2		5	2.000	
verhuiskosten (1x)	400 m2		8	3.200	
					78.800
Renteverlies					
- rente	2,50%				
- bouwkosten, prijsstijgingen, programmawijzigingen, onvoorzien	0,31%		590.980	1.830	
- directiekosten / honoraria	1,45%		69.890	1.010	
- grondkosten	0,00%		-	-	
- legeskosten	0,31%		612	-	
- tijdelijke huisvesting	0,00%		-	-	
- overige bijkomende kosten	0,00%		-	-	
- losse inrichting	0,00%		72.000	-	
- resterende overige kosten	0,31%		5.200	20	
			738.682		2.860
Investeringskosten excl. BTW					891.540
BTW	21%		888.068		186.490
Investeringskosten incl. BTW	400 m2		2.695		1.078.030

Project	:	Havendienst Haarlem
project nr	:	
Opdrachtgever	:	gemeente Haarlem
Onderdeel	:	Investeringskosten Bestaande bouw
Fase	:	Initiatieffase
Versie	:	1
Prijspeil	:	1-jan-19
Laatst gewijzigd	:	28-jan-19

BOUW- EN INVESTERINGSKOSTEN					
BOUWKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen
BVO hoofdgebouw	177	m2			
BVO bijgebouw	39	m2			
Geveloppervlak hoofdgebouw	249	m2			
Geveloppervlak bijgebouw	67	m2			
Voorbereidingstijd	16	mnd			
Bouw- en inrichting	6	maanden			
Hoofdgebouw en bijgebouw					
Sloop					
Strippen hoofdgebouw en bijgebouw (installaties en binnenwanden)	215	m2	35	7.533	
sloop betontrap buitenbordes	1	pst	500	500	
	215	m2	37		8.033
Hoofddraagconstructie					
Herstel betonrot vloer	215	m2	100	21.523	
Herstel betonrot betonsteiger	32	m2	100	3.171	
Herstel beton hoofddraagconstructie	215	m2	35	7.525	
Herstel betonrot bordes zijkant	8	m2	75	600	
	215	m2	152		32.819
Gevel					
Herstel gemetselde gevel, voegwerk en scheuren	67	m2	75	5.053	
Schilderen en herstel houtrot gesloten gevel	175	m2	80	13.966	
Schilderen en herstel houtrot kozijnen	79	m2	125	9.852	
Vervangen beglazing door HR++	79	m2	105	8.276	
Plaatsen achterzetwanden met isolatie	222	m2	75	16.630	
Isoleren betonvloer + plafond	177	m2	150	26.501	
Inpakken hoofddraagconstructie	137	m2	175	23.888	
Inpakken randbalken	37	m2	175	6.395	
	215	m2	514		110.559
Dak					
Vervangen dakbedekking met isolatie RC=6,0	238	m2	100	23.788	
	215	m2	111		23.788
Installaties					
w-installatie	215	m2	300	64.568	
e-installatie	215	m2	150	32.284	
data	215	m2	50	10.761	
	215	m2	500		107.613
Steiger + terrein					
nieuwe trap steiger	1	pst	7.500	7.500	
antislip voorziening bordes en betonsteiger	40	m2	175	6.949	
aanleg parkeerplaatsen langs spaandamseweg aan waterzijde	10	p.p.	2.000	20.000	
fietsenberging	10	f.p.	350	3.500	
	215	m2	176		37.949
Subtotaal basisgebouw	215	m2	1.490		320.761
Inbouwpakket					
Binnenwanden	108	m2	100	10.761	
Toiletgroepen	6	m2	1.500	9.000	
Plafonds	215	m2	35	7.533	
Vloerafwerking hoofdgebouw	177	m2	65	11.484	
Vloerafwerking bijgebouw	39	m2	65	2.506	
Schilderwerk en afwerking	1	pst	25.000	25.000	
Gebruikersinstallaties					
- w-installatie	215	m2	25	5.381	
- e-installatie					
sfeer verlichting	215	m2	15	3.228	
wifi	215	m2	10	2.152	
brandmeldinstallatie	215	m2	13	2.690	
inbraakbeveiliging	215	m2	10	2.152	
Balie	1	pst	10.000	10.000	
Keukeninstallatie	1	pst	15.000	15.000	met oven, magnetron, vaatwasser
Zonwering	75	m2	150	11.220	
Totaal inbouwpakket	215	m2	549		118.108
Duurzaamheid					
Breeam in use excellent	177	m2	250	44.168	
Totaal duurzaamheid	215	m2	205		44.168
Totaal directe bouwkosten					483.036
Indirecte bouwkosten	27%				128.754
Totaal bouwkosten	215	m2	2.843		611.790

INVESTERINGSKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen
Grondkosten					
aankoop grond					
bouwrijp maken	-	pst	-	-	
sloopkosten	-	pst	-	-	
remmingswerken				n.v.t.	
Bouwkosten					
bouw- en installatiekosten					611.790
Inrichtingskosten					
losse inrichting	215	m2	180	38.741	
bediening bruggen, aanname	1	pst	150.000	150.000	188.741
Bijkomende kosten					
legeskosten incl. BTW	3,02%		740.266	22.360	
bodemonderzoek	-	pst	-	-	
meetkosten	-	pst	-	-	
verzekeringen			-	-	
aansluitkosten	1	pst	5.000	5.000	
tijdelijke vervangerde huisvesting					
- huur units	220	m2	150	33.000	
- aanpassingen aan units	220	m2	100	22.000	
- pontons als steiger	4	pst	4.160	16.640	
- loopplank naar pontons	1	pst	7.500	7.500	
tijdelijke voorzieningen	1	pst	25.000	25.000	131.500
Directiekosten / honoraria					
voonderzoeken	1	pst	-	p.m.	
architect	5,0%		611.790	30.590	
constructeur	0,0%		611.790	-	
w-installaties	0,8%		611.790	4.590	
e-installaties	0,8%		611.790	4.590	
duurzaamheid	1,0%		611.790	6.120	
toezicht	1	pst	20.784	20.780	
projectmanagement	5,0%		611.790	30.590	97.260 16%
Overige kosten					
programmawijzigingen	3,0%		611.790	18.350	
onvoorzien	8,0%		611.790	48.940	
loon- en prijsrisico (prijsstijgingen)					
- tot start bouw (2019)	2,6%		611.790	21.300	
- tijdens de bouw (2020)	1,5%		611.790	2.290	
schoonmaakkosten	215	m2	5	1.080	
verhuiskosten (2x)	215	m2	15	3.230	95.190
Renteverlies					
- rente	2,50%				
- bouwkosten, prijsstijgingen, programmawijzigingen, onvoorzien	0,62%		702.670	4.350	
- directiekosten / honoraria	2,08%		97.260	2.020	
- grondkosten	1,24%		-	-	
- legeskosten	1,24%		22.360	280	
- tijdelijke huisvesting	1,24%		104.140	1.290	
- overige bijkomende kosten	2,50%		5.000	130	
- losse inrichting	0,00%		38.741	-	
- resterende overige kosten	0,62%		4.310	30	
			974.481		8.100
Investeringskosten excl. BTW					1.132.581
BTW	21%		1.102.121		231.450
Investeringskosten incl. BTW	215	m2	6.338		1.364.030

Project	:	Havendienst Haarlem
project nr	:	
Opdrachtgever	:	gemeente Haarlem
Onderdeel	:	Investeringskosten huur pand bij handhaven bestaand
Fase	:	Initiatieffase
Versie	:	1
Prijspeil	:	1-jan-19
Laatst gewijzigd	:	28-jan-19

BOUW- EN INVESTERINGSKOSTEN					
BOUWKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen
BVO	185	m2			
Geveloppervlak	-	m2			
Vorbereidingstijd	20	mnd			
Bouw- en inrichting	2	mnd			
Basisgebouw huur					
Aanpassingen toegankelijkheid publiek en steiger	-	pst	50.000	-	
	185	m2	-		-
Steiger + terrein					
vaste steiger	-	m2	1.000	-	
drijvende steiger	-	m2	750	-	
trappen naar vaste steiger	-	post	7.500	-	
remmingswerken	-	pst	150.000	-	
aanleg parkeerplaatsen	-	p.p.	2.000	-	
fietsenberging	10	f.p.	350	3.500	
	185	m2	19		3.500
Subtotaal basisgebouw	185	m2	19		3.500
Inbouwpakket					
Binnenwanden	93	m2	100	9.250	
Vloerafwerking	185	m2	65	12.025	
Schilderwerk en afwerking	1	pst	3.000	3.000	
Gebruikersinstallaties					
- w-installatie	185	m2	25	4.625	
- e-installatie					
sfeer verlichting	185	m2	15	2.775	
wifi	185	m2	10	1.850	
brandmeldinstallatie	185	m2	13	2.313	
inbraakbeveiliging	185	m2	10	1.850	
Balie	1	pst	10.000	10.000	
Keukeninstallatie	1	pst	15.000	15.000	met oven, magnetron, vaatwasser
Zonwering	57	m2	150	8.530	
Totaal inbouwpakket	185	m2	385		71.218
Duurzaamheid					
Breem Excellent	-	m2	250	-	
Totaal duurzaamheid	-	m2	-		-
Totaal directe bouwkosten					74.718
Indirecte bouwkosten	25%				18.422
Totaal bouwkosten	185	m2	503		93.140

INVESTERINGSKOSTEN	hoev	ehd	€/ehd	totaal	opmerkingen	
Grondkosten						
aankoop grond						
bouwrijp maken	1	pst	-	-		
sloopkosten	1	pst	-	-		
remmingswerken				pm		
Bouwkosten						
bouw- en installatiekosten					93.140	
Inrichtingskosten						
losse inrichting	185	m2	180		33.300	
Bijkomende kosten						
legeskosten incl. BTW ingebruikname	1,00	pst	612	612		
bodemonderzoek	-	pst	-	-		
meetkosten	-	pst	-	-		
verzekeringen			-	-		
aansluitkosten	-	pst	-	-		
tijdelijke vervangende huisvesting						
- huur units	-	m2	-	-		
- aanpassingen aan units	-	m2	-	-		
- pontons als steiger	-	pst	-	-		
- loopplank naar pontons	-	pst	-	-		
tijdelijke voorzieningen	-	pst	-	-		
					610	
Directiekosten / honoraria						
voordonderzoeken	1	pst	-	p.m.		
architect	10,0%		93.140	9.310		
constructeur	0,0%		93.140	-		
w-installaties	0,8%		93.140	700		
e-installaties	0,8%		93.140	700		
duurzaamheid	0,0%		93.140	-		
toezicht	1	pst	6.928	6.930		
projectmanagement	10,0%		93.140	9.310		
					26.950	29%
Overige kosten						
programmawijzigingen	3,0%		93.140	2.790		
onvoorzien	8,0%		93.140	7.450		
loon- en prijsrisico (prijsstijgingen)						
- tot start bouw (2019)	2,6%		93.140	4.070		
- tijdens de bouw (2020)	1,5%		93.140	120		
schoonmaakkosten	185	m2	5	930		
verhuiskosten (1x)	185	m2	8	1.480		
					16.840	
Renteverlies						
- rente	2,50%					
- bouwkosten, prijsstijgingen, programmawijzigingen, onvoorzien	0,21%		107.570	220		
- directiekosten / honoraria	1,24%		26.950	330		
- grondkosten	0,00%		-	-		
- legeskosten	0,21%		612	-		
- tijdelijke huisvesting	0,00%		-	-		
- overige bijkomende kosten	0,00%		-	-		
- losse inrichting	0,00%		33.300	-		
- resterende overige kosten	0,21%		2.410	-		
			170.842		550	
Investeringskosten excl. BTW					171.390	
BTW	21%		170.228		35.750	
Investeringskosten ind. BTW	185	m2	1.120		207.140	

07.02 Planning

