7 JUNI 2021

HUISVESTING HAVENDIENST KOSTEN EN PLANNING

Referentie: B002283/2100706/GvD/ISO:CL/em

BRINK

INHOUDSOPGAVE

01 Inleiding **5**
01.01 Havendienst Haarlem 5
01.02 Werkwijze 6
01.03 Gehanteerde gegevens 6

02 Programma **7**
02.01 Programma 7

03 Varianten **8**
03.01 Drijvend kantoor in de Spaarne 8
03.02 Nieuwbouwkantoor nabij Belgiëlaan 8
03.03 Huurlocatie Dantuma met boothuis 9
03.04 Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding 9
03.05 Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma 10

04 Uitgangspunten **11**
04.01 Kwaliteitsniveau casco 11
04.02 Kwaliteitsniveau inbouw 11
04.03 Duurzaamheid 11
Drijvend kantoor in de Spaarne 11
Nieuwbouwkantoor nabij Belgiëlaan 12
Huurlocatie Dantuma met boothuis 12
Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding 12
Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma 12
04.04 Parkeren en fietsenberging 12
04.05 Steiger, botenhuis en opslag boten 12

04.06 Tijdelijke huisvesting 13
04.07 Sloop, verkoop en verwerving 13

05 Investering en exploitatie 14
05.01 Bouwkosten 14
05.02 Investeringskosten 14
05.03 Exploitatiekosten 16
05.04 Resultaten 17
Investeringskosten 18
Jaarlast eerste jaar en reële kasstroom 19
Netto contante waarde 20
Vergelijk met resultaten uit het onderzoek van 2019 21

06 Planning 23
06.01 Fasen 23
06.02 Resultaten 25
06.03 Aandachtspunten, kansen en risico's 26

07 Conclusies 27
07.01 Conclusies kosten 27
Investeringskosten 27
Jaarlast eerste jaar en reële kasstroom 27
Netto contante waarde 27
07.02 Conclusies planning 28

08 Bijlagen 29
08.01 Berekeningen 29
08.02 Planningen 30

HAARLEM EN HET SPAARNE

01 INLEIDING

01.01 Havendienst Haarlem

De Havendienst is nu gehuisvest in een sterk verouderd gebouw aan de Spaarndamseweg (havenkantoor) en ook in diverse bruggebouwen. Het kantoor voldoet niet meer aan de huidige normen en is niet meer geschikt voor het goed functioneren van de Havendienst. Daarnaast gaat gemeente Haarlem over naar het op afstand centraal bedienen van de bruggen over het Noorder en Zuider Buiten Spaarne.

De komende jaren dient de organisatie te worden gecentraliseerd en gemoderniseerd. Om invulling te geven aan deze wens is toekomstbestendige, duurzame, herkenbare en gastvrije huisvesting noodzakelijk op een centrale, zichtbare locatie aan of op het Spaarne.

In 2019 heeft Brink, in samenwerking met gemeente Haarlem, een verkennend onderzoek voor de onderdelen 'kosten en planning' uitgevoerd. Er is hierbij gekeken naar de volgende varianten:
- Nieuwbouw op huidige locatie Spaarndamseweg (inmiddels achterhaald in verband met aanwijzing gemeentelijk monument);
- Huur nabij huidige locatie;
- Renovatie huidige huisvesting.

Inmiddels heeft gemeente Haarlem een volgende stap gezet in dit traject en liggen de volgende varianten voor:
- Drijvend kantoor in de Spaarne;
- Nieuwbouwkantoor nabij Belgiëlaan;
- Huurlocatie Dantuma met boothuis;
- Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding;
- Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma.

Er is tevens een beknopt Programma van Eisen opgesteld. De wijzigingen ten opzichte van de in 2019 gehanteerde uitgangspunten betreffen onder andere:
- Er is circa 7 m^2 extra vloeroppervlakte nodig voor het accommoderen van een gescheiden douche- en kleedruimte. In 2019 werd uitgegaan van een gemengde voorziening.
- Er is circa 6 m^2 extra vloeroppervlakte nodig voor het accommoderen van de bediencentrale.
- Er heeft een inhoudelijke verdieping plaatsgevonden door het opstellen van een Programma van Eisen, gericht op de benodigde functionaliteiten en de bedrijfsprocessen, de arbo-technische eisen en de klimaat- en duurzaamheidsaspecten.
- Er is (indien nodig) een lift toegevoegd voor het bieden van integrale toegankelijkheid voor medewerkers en bezoekers.
- Het aanpassen of nieuw realiseren van een boothuis.

De Havendienst heeft Brink gevraagd het onderzoek op basis van deze uitgangspunten te actualiseren en uit te breiden. In dit onderzoek worden opnieuw de onderdelen 'kosten en planning' belicht.

01.02 Werkwijze

Op basis van het Programma van Eisen is een ruimtestaat opgesteld. De ruimtestaat geeft een overzicht van de te huisvesten functies en het ruimtebeslag. Deze informatie is afgestemd met gemeente Haarlem en geldt als vertrekpunt voor het doorrekenen van de investerings- en exploitatiekosten en het opstellen van de planningen.

De bestaande gebouwen zijn niet bezocht. Voor de technische staat van het huidige kantoor is de informatie uit het onderzoek van 2019 gehanteerd. Voor de huurlocatie Dantuma is het oplevernniveau conform de website van de verhuurder als vertrekpunt gehanteerd.

Het Startdocument Programma van Eisen havenkantoor en bediening bruggen betreft een opsomming van de functionele eisen die gemeente Haarlem aan de huisvesting voor de Havendienst stelt. Dat betekent dat de uitkomsten van de investerings- en exploitatiekostenramingen als richtinggevend beschouwd moeten worden en bruikbaar zijn voor de afweging tussen de varianten. Bij de definitieve keuze voor een variant adviseren wij hierop een verdiepingsslag aan te brengen.

De exploitatiekosten zijn over een periode van 30 jaar in beeld gebracht. Enerzijds op basis van jaarlasten maar ook middels de Netto Contante Waarde methodiek. De laatste maakt het vergelijk tussen de varianten meer zuiver.

De planningen zijn opgesteld zowel op basis van ervaringsgegevens als wet- en regelgeving. Doorlooptijden ten aanzien van bijvoorbeeld besluitvorming en ontwerpfases kunnen in de praktijk afwijken. De doorlooptijden ten aanzien van aanbestedingen en omgevingsvergunningsaanvragen zijn op basis van respectievelijk het aanbestedingsreglement werken 2016 (ARW) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Op 17 mei 2021 heeft een afstemmingsoverleg over de conceptresultaten tussen gemeente Haarlem en Brink plaatsgevonden. De uitgangspunten, scope en demarcatie van het project en de varianten zijn aangescherpt en verduidelijkt. Dit heeft geleid tot het nu voorliggende definitieve adviesrapport. In het rapport is een vergelijking tussen de resultaten uit het onderzoek van 2019 en dit onderzoek opgenomen.

01.03 Gehanteerde gegevens

Voor dit onderzoek zijn de volgende gegevens gehanteerd:

- Emailbericht van de heer J. Pronk, van 15 april 2021 met betrekking tot de varianten.
- Startdocument Programma van Eisen havenkantoor en bediening bruggen.
- Annotatie ontwikkeling nieuw Havenkantoor, van 17 maart 2021.
- Emailbericht van de heer J. Pronk, van 23 april 2021 met betrekking tot de specifieke eisen die gesteld worden aan de bediencentrale.
- Tekeningen gebouw Dantuma, van 6 oktober 2006.
- Nota activatiebeleid 2021, versie 3.
- Emailbericht van de heer J. Pronk, van 4 mei 2021 met betrekking tot de beeldkwaliteit van de locatie(s).
- Emailbericht van de heer J. Pronk, van 5 mei 2021 met een toelichting op de te hanteren uitgangspunten in planning en rekenmethodiek.
- Emailbericht van de heer J. Pronk, van 14 mei 2021 met een toelichting op de scope en demarcatie van het project en de varianten.
- Emailbericht van de heer J. Pronk, van 18 mei 2021 met een toelichting op de te hanteren uitgangspunten ten aanzien van btw.
- Rapportage Brink, Huisvesting, kosten en planning varianten, van 7 februari 2019.

02 PROGRAMMA

02.01 Programma

Voor de huisvesting van de Havendienst is, op basis van het Startdocument Programma van Eisen en in samenspraak met gemeente Haarlem, het onderstaande programma vastgesteld.

ruimte/onderdeel	hvh	eenh	m²/hvh	nuttig	bvo	opmerking
Gebouw						
Bediencentrale	5	werkpl.	20	100	130	*conform PvE 23-4*
Backoffice (flex, open)	12	werkpl.	8	96	125	
Backoffice (flex, gesloten)	2	werkpl.	8	16	21	
Vergaderruimte 10 personen	0	plaatsen	-	-	-	*vervallen, gecombineerd met kantine*
Vergaderruimte 4 personen	4	plaatsen	2,5	10	13	*inclusief EHBO*
Front office	1	stuks	12	12	16	*inclusief balie*
Printerruimte	1	stuks	3	3	4	
Werkkast	1	stuks	2,5	3	3	
Voorraadkast	1	stuks	2,5	3	3	
Kantine 10 personen	10	plaatsen	2,5	25	33	
Pantry	1	stuks	5	5	7	
Kleedruimte met douche, D	3	pers.	2,5	8	10	
Kleedruimte met douche, H	3	pers.	2,5	8	10	
Toiletten	4	stuks	2	8	10	
Gastentoilet	2	stuks	2	4	5	
Miva-toilet	1	stuks	5	5	7	
Lockerruimte	1	stuks	4	4	5	
Magazijn	1	stuks	5	5	7	
Droogruimte + wasmachine	1	stuks	5	5	7	
Technische ruimte		in omslagfactor nuttig/bvo				
Totaal Gebouw				**318**	**413**	
Terrein/water						
Botenhuis + werkplaats	6	boten				
Botenopslag	4	boten				
Overig						
Fietsenstalling	8	stuks				
Fietsenstalling, elektrisch	6	stuks				
Scooterstalling	4	stuks				
Laad- en losplaats bestelauto	1	stuks				

03 VARIANTEN

Het zoekgebied voor het nieuwe havenkantoor is aan of op het Spaarne tussen de Waarderbrug en Prinsenbrug of tussen de Langebrug en Belgiëlaan. In het startdocument Programma van Eisen Havenkantoor en bediening bruggen staan acht zoeklocaties die mogelijk kunnen voldoen aan de eisen van de Havendienst. Een rondgang van gemeente Haarlem langs deze locaties en het zoekgebied laat diverse locaties afvallen en heeft een enkele andere mogelijkheid in beeld gebracht.

De eerste verkenning leert dat de combinatie van ambities, programma van eisen, planning, budget en fysiek-ruimtelijke mogelijkheden het vinden van een geschikte locatie tot een flinke uitdaging maakt. Dat betekent dat de volgende varianten reeds zijn afgevallen:
- Noord-Schalkwijkerweg ter hoogte van H. van Turnhoutpad of in de buurt;
- Nabij Catharijnebrug;
- Andere kant dan huidige locatie, tussen Figee en Prinsenbrug;
- Nabij het gebouw van de politie Kennemerland aan de Koudenhorn.

In dit onderzoek worden de volgende locaties beschouwd:
- Drijvend kantoor in de Spaarne;
- Nieuwbouwkantoor nabij Belgiëlaan;
- Huurlocatie Dantuma met boothuis;
- Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding;
- Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma.

Per locatie volgt hieronder een korte toelichting.

03.01 Drijvend kantoor in de Spaarne

Voor het drijvende kantoor is uitgegaan van een twee-laags gebouw, uitgevoerd als een licht bouwvolume op een (drijvende) betonbak. Een geëigende methode voor het realiseren van arken. Naast het drijvende volume is ruimte voor onder andere het boothuis en de steiger. Logischerwijs wordt de fietsen- en scooterstalling op de kade gepositioneerd.

De precieze locatie is nog niet bekend, maar een haalbaar lijkende locatie na eerste verkenning is de Paul Krugerkade. Voor het ramen van de kosten is de precieze locatie nu nog niet van groot belang, met dien verstande dat voldoende budget gereserveerd dient te zijn voor beeldkwaliteit en de aanpalende voorzieningen zoals de steiger en het boothuis.

Voor de planning zijn, als gevolg van een eventuele bestemmingsplanwijziging voor een specifieke locatie, twee varianten uitgewerkt.

03.02 Nieuwbouwkantoor nabij Belgiëlaan

Voor het nieuwbouwkantoor is uitgegaan van een efficiënt volume van twee lagen op een kavel nabij de Belgiëlaan. Ter plaatse van de nabijgelegen kade is ruimte voor het boothuis en de steiger. Logischerwijs wordt de fietsen- en scooterstalling nabij het kantoor gepositioneerd.

In de planning is rekening gehouden met een bestemmingsplanwijziging.

03.03 Huurlocatie Dantuma met boothuis

Bij deze variant wordt de huisvesting van de Havendienst ondergebracht in een bestaand kantoorgebouw dat aan het Spaarne ligt. Huurlocatie Dantuma lijkt hiervoor geschikt en is op dit moment beschikbaar. De beschikbare verhuurinformatie met betrekking tot het oplevernniveau, de huurkosten en het voorschot servicekosten is gehanteerd voor het opstellen van de berekeningen.

Het gebouw zal aanpassingen nodig hebben voor het accommoderen van het programma, zowel op het gebied van gebruikscomfort en kwaliteit als ook op het gebied van bereikbaarheid en toegankelijkheid. In de kostenramingen is hierin voorzien.

Nabij het gebouw is aan/op de Spaarne ruimte voor het creëren van een steiger met boothuis. Het bewerkstelligen van voldoende beeldkwaliteit is hierbij een groot aandachtspunt.

In de planning is rekening gehouden met een bestemmingsplanwijziging.

03.04 Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding

Deze variant bestaat uit het renoveren van het bestaande gebouw en, om het beoogde programma in te passen, het creëren van een tweede, drijvend kantoor ernaast. Voor het drijvende kantoor zijn de uitgangspunten zoals hierboven beschreven van toepassing.

De renovatie van het bestaande havenkantoor is te kenmerken als complex. Het gebouw heeft veel achterstallig onderhoud en staat in het najaar van 2021 op de nominatie om aangewezen te worden als gemeentelijk monument waardoor ingrepen zorgvuldig moeten worden afgewogen.

Voor dit vervolgonderzoek is het uitgangspunt gehanteerd dat de onderhoudssituatie, voortkomende uit het bezoek van 2019, nog steeds van toepassing is, dan wel is verslechterd.

Uit de opname is het volgende gebleken:
- Er is sprake van betonrot in de betonnen draagconstructie en de betonvloer;
- De betontrap naar de steiger is gedateerd en heeft korte aantreden;
- De houten gevel heeft aan de onderzijde plaatselijk houtrot;
- Het schilderwerk van de gevel en de kozijnen verkeert in een slechte conditie;
- De kwaliteit van de dakbedekking is matig;
- De installaties hebben de technische einde levensduur bereikt;
- Het interieur is gedateerd en versleten.

Voor de berekening van de renovatiekosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Het herstellen van het betonrot in de constructie;
- Het verwijderen van de bestaande betontrap naar de steiger en het vervangen door een nieuwe trap, die voldoet aan de huidige wet- en regelgeving;
- Het isoleren van de betonvloer en de draagconstructie;
- Het herstellen van het houtrot in de gevel, de bestaande kozijnen voorzien van HR++ beglazing en het schilderen van de kozijnen en de gevel;
- De dakafwerking vervangen door nieuwe dakbedekking met hoogwaardige isolatie;
- De gevel aan de binnenzijde voorzien van een geïsoleerde voorzetwand;
- Het bestaande inbouwpakket en de installaties volledig verwijderen en het aanbrengen van nieuwe installaties, binnenwanden, plafond en nieuwe toiletten.

In de planning is rekening gehouden met een bestemmingsplanwijziging en tevens benodigde tijdelijke huisvesting.

03.05 Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma

Deze variant bestaat uit het renoveren van het bestaande gebouw en, om het beoogde programma in te passen, het aanhuren van circa 200 m^2 in huurlocatie Dantuma. De uitgangspunten voor beide locaties zijn reeds beschreven.

In de planning is geen rekening gehouden met een bestemmingsplanwijziging. Tijdelijke huisvesting is wel benodigd.

04 UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste algemene uitgangspunten benoemd.

04.01 Kwaliteitsniveau casco

Voor het kwaliteitsniveau van het casco is rekening gehouden met een doelmatige en efficiënte opzet van de constructie. Vides of extra verdiepingshoogte zijn bijvoorbeeld niet voorzien.

Voor wat betreft de uitstraling van het exterieur wordt voor de beeldbepalende gebouwdelen aansluiting gezocht bij de ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2020) en de Structuurvisie Openbare ruimte (2017).

Er is veel aandacht voor daglichttoetreding en de regeling van het klimaat. De huisvesting dient toegankelijk, toekomstbestendig en flexibel te zijn. Er is bij de nieuwbouwvarianten rekening gehouden met een lift en een toilet voor mindervaliden.

04.02 Kwaliteitsniveau inbouw

Voor de inbouw en afbouw is rekening gehouden met een sobere en doelmatige afwerking en uitstraling. Het inbouwpakket bestaat uit de volgende onderdelen:

- Binnenwanden inclusief afwerking;
- Voorzieningen akoestiek in verband met het geconcentreerd werken;
- Vloerafwerking;
- Schilderwerk en diverse afwerkingen;
- Aanvullende afzuigpunten en kleine aanvullingen op de w-installatie;
- Aanvullende sfeerverlichting;
- Wifi als aanvulling op de databekabeling;
- Brandmeldinstallatie;
- Inbraakbeveiliging;
- Een balie;
- Een keuken met magnetron, oven, koelkast en vaatwasser;
- Zonwering bij de ramen.

04.03 Duurzaamheid

De wijze van huisvesten vraagt om een zorgvuldige afweging op het gebied van duurzaamheid. In alle varianten heeft het realiseren van comfortabele en gezonde huisvesting prioriteit. Per variant zijn de volgende aanvullende uitgangspunten aangehouden.

Drijvend kantoor in de Spaarne

Het drijvende kantoor wordt beschouwd als een nieuwbouwsituatie. De regelgeving ten aanzien van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is van toepassing. Dat betekent dat de gebouwgebonden energievraag wordt beperkt door een zeer goed geïsoleerd gebouw, een optimale oriëntatie en zonwering. De resterende energievraag wordt gasloos, duurzaam en lokaal opgewekt. Er wordt niet aanvullend geïnvesteerd in het meetbaar maken van het duurzaamheidniveau door middel van bijvoorbeeld een label, dat vaak wordt toegepast bij commercieel vastgoed.

Nieuwbouwkantoor nabij Belgiëlaan
De regelgeving ten aanzien van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is van toepassing. Dat betekent dat de gebouwgebonden energievraag wordt beperkt door een zeer goed geïsoleerd gebouw, een optimale oriëntatie en zonwering. De resterende energievraag wordt gasloos, duurzaam en lokaal opgewekt. Er wordt niet aanvullend geïnvesteerd in het meetbaar maken van het duurzaamheidniveau door middel van bijvoorbeeld een label, dat vaak wordt toegepast bij commercieel vastgoed.

Huurlocatie Dantuma met boothuis
Bij een huurlocatie is men ten aanzien van het duurzaamheidsvraagstuk grotendeels afhankelijk van de ambities en de welwillendheid van de verhuurder. Naar verwachting is een upgrade van de klimaatinstallatie per definitie benodigd om een comfortabele werkomgeving voor de bedienaren te faciliteren. Hier is rekening mee gehouden.
Er is een post opgenomen voor het toepassen van PV-panelen, om op enigerwijze bij te dragen aan de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen. Er wordt niet aanvullend geïnvesteerd in het meetbaar maken van het duurzaamheidniveau door middel van bijvoorbeeld een label, dat vaak wordt toegepast bij commercieel vastgoed.

Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding
Het renoveren en verlengen van de levensduur van het bestaande havenkantoor is per definitie duurzaam. Het is niet de verwachting dat het mogelijk is dit gebouw te upgraden naar nieuwbouwniveau.
Voor de resterende metrage dat niet in het bestaande havenkantoor kan worden ondergebracht gelden de uitgangspunten zoals benoemd bij het drijvende kantoor. Er wordt niet aanvullend geïnvesteerd in het meetbaar maken van het duurzaamheidniveau door middel van bijvoorbeeld een label, dat vaak wordt toegepast bij commercieel vastgoed.

Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma
Het renoveren en verlengen van de levensduur van het bestaande havenkantoor is per definitie duurzaam. Het is niet de verwachting dat het mogelijk is dit gebouw te upgraden naar nieuwbouwniveau.
Voor de resterende metrage dat niet in het bestaande havenkantoor kan worden ondergebracht gelden de uitgangspunten zoals benoemd bij huurlocatie Dantuma. Er wordt niet aanvullend geïnvesteerd in het meetbaar maken van het duurzaamheidniveau door middel van bijvoorbeeld een label, dat vaak wordt toegepast bij commercieel vastgoed.

04.04 Parkeren en fietsenberging
Het is gemeentelijk beleid om personenautovervoer niet te stimuleren. Ook bij andere gemeentelijke gebouwen is geen parkeergelegenheid. Er is in de kostenramingen geen rekening gehouden met de aanleg of de huur van parkeerplaatsen. Er is wel rekening gehouden met de mogelijkheid tot het deugdelijk stallen van fietsen en scooters.

04.05 Steiger, botenhuis en opslag boten
De precieze invulling voor de steiger, het boothuis en de opslag van de boten wordt op een later moment gemaakt. In de kostenraming is per variant, in overleg met gemeente Haarlem, de afweging gemaakt welke van de onderstaande voorzieningen gerealiseerd of aangepast dienen te worden:
- Steiger, vast en drijvend;
- Trappen naar steiger;
- Remmingswerken (bij de Paul Krugerkade grotendeels aanwezig);
- Terreininrichting diversen;
- Fietsenstalling en containerruimte;

- Afsluitbaar boothuis (bij de renovatievariant grotendeels aanwezig);
- Opslag boten (behoudens de variant nieuwbouw nabij de Belgiëlaan, blijft de bestaande bootopslag in gebruik, er zijn geen aanpassingen voorzien. Bij de nieuwbouwvariant is een nieuwe voorziening gerekend);

04.06 Tijdelijke huisvesting

Tijdelijke huisvesting is enkel benodigd bij de variant waarin het huidige havenkantoor een rol speelt. De vorm van de tijdelijke huisvesting staat nog niet vast. In de berekeningen is uitgegaan van verplaatsbare units op pontons.

Bij de varianten waarin wordt uitgegaan van (enkel) een nieuw drijvend kantoor, (enkel) een huurlocatie of nieuwbouw (op grond) is het uitgangspunt dat het huidige havenkantoor in gebruik blijft totdat de nieuwe huisvesting gereed is. Dan volstaat dus ook één verhuisbeweging.

04.07 Sloop, verkoop en verwerving

In de kostenramingen van de varianten waarin het huidige havenkantoor wordt verlaten, zijn de eventuele inkomsten uit de verkoop van het pand niet opgenomen.

Voor een aantal varianten kan gelden dat grond of ligplaatsen moeten worden aangekocht. De verwervingskosten, of afgeleiden daarvan in de exploitatie, zijn geen onderdeel van de kostenramingen.

05 INVESTERING EN EXPLOITATIE

Voor de vijf varianten zijn de investerings- en exploitatiekosten doorgerekend. In dit hoofdstuk worden de opbouw en de methodiek van de kostenramingen toegelicht.
Tevens worden de resultaten behandeld.

05.01 Bouwkosten

De bouwkosten betreffen de werkzaamheden aan bouwkundige en installatietechnische gebouwonderdelen, inclusief de opslagen van de hoofdaannemer. In de kostenraming is rekening gehouden met marktconforme opslagen voor de Algemene BouwplaatsKosten (ABK), Algemene Kosten (AK) en Winst & Risico (W&R).

In de voorgaande hoofdstukken is op hoofdlijnen aangegeven welke bouwkundige en installatietechnische maatregelen voorzien zijn en welke aannames op onderdelen gedaan zijn.

In de bijlage is per variant een bouwkostenraming opgenomen.

05.02 Investeringskosten

Om het nieuwe kantoor daadwerkelijk te realiseren worden bijkomende kosten gemaakt. Er dient een ontwerpteam te worden ingeschakeld en er dienen leges te worden afgedragen. De bouw- en bijkomende kosten tezamen vormen de investeringskosten. In de onderstaande paragrafen is te lezen hoe met deze onderdelen is omgegaan.

Grondkosten
Tot deze kostengroep behoren kosten voor het bouwrijp maken en het slopen van bestaande bebouwing. Voor de nieuwbouwvariant zijn deze kosten opgenomen.

De uitgangspunten met betrekking tot verwerving en verkoop zijn beschreven in het voorgaande hoofdstuk.

Inrichtingskosten
In deze post zijn de kosten voor nieuw los meubilair geraamd. Een deel van het losse meubilair wordt hergebruikt. In overleg met gemeente Haarlem is bepaald een post van € 30.000,- te reserveren voor nieuw meubilair.

De kosten voor het op afstand bedienen van de bruggen maken geen onderdeel uit van dit onderzoek en zijn opgenomen in het door de raad vastgestelde besluit over de centrale bediening.

Bijkomende kosten
Deze kostengroep is als volgt opgebouwd:

- Legeskosten
  Voor de nieuwbouw- en renovatievarianten is gerekend met een percentage van 2,50% over de bouwkosten exclusief btw.

- Bestemmingsplanwijziging
  Behoudens variant vijf (renovatie bestaand havenkantoor met huurlocatie Dantuma) is voor alle varianten is naar verwachting een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Hier is een post van € 25.000,- voor gereserveerd.
- Inmeten en bodemonderzoek
  Bij een ontwikkeling als deze zijn altijd diverse onderzoeken benodigd. Deze post voorziet daarin.
- Verzekeringen
  De kosten voor de CAR-verzekering zijn onderdeel van de bouwkosten.
- Aansluitkosten
  Dit zijn kosten om het gebouw aan te sluiten op de (openbare) voorzieningen van elektra, water en data.

Honoraria
In deze kostengroep zijn de honoraria voor de verschillende ontwerpers en adviseurs berekend. De interne kosten van de gemeente zijn geen onderdeel van de kostenramingen.

Overige kosten
In deze kostengroep zijn de volgende kostensoorten opgenomen:

- Onvoorzien en programmawijzigingen
  Tijdens het proces tot oplevering van de huisvesting treden wijzigingen op in de oorspronkelijke uitgangspunten en kunnen onvoorziene zaken zich voordoen. Hiervoor is een risicovoorziening opgenomen van 5% over het totaal.
- Loon- en prijsrisico
  Dit betreft de verwachte prijsstijgingen tot en met de oplevering.
  Er is gerekend met een percentage van 2,5%.
- Schoonmaakkosten
  Voor oplevering wordt het gebouw schoongemaakt.
- Verhuiskosten
  Dit betreft een reservering voor de kosten die gemaakt worden voor het verhuizen van de inboedel.

Renteverlies
In dit onderdeel zijn de rentekosten tot oplevering opgenomen. Er is gerekend met een rentepercentage van 2,0%.

BTW
Er is in het onderzoek gerekend exclusief btw.

Voor gemeente geldt het mengpercentage voor Bedrijven van 13%; op 21% btw-kosten maakt dat de Gemeente Haarlem effectief rekening moet houden met 2,73% btw-kosten.

In de bijlage is per variant een raming van de bijkomende kosten opgenomen.

05.03 Exploitatiekosten

De varianten zijn naast de investeringskosten ook doorgerekend op de exploitatiekosten. Er is uitgegaan van een beschouwingsperiode van 30 jaar.
De volgende kostenopbouw is gehanteerd:

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

De exploitatiekosten worden jaarlijks geïndexeerd met 2,5%.

Vaste kosten

- De investeringen zijn, conform gemeentelijk beleid, vertaald naar lineaire afschrijvingen. Gerekend is met een rente van 2,0%. De volgende afschrijvingstermijnen zijn gehanteerd:
  - gebouw (nieuwbouw) 40 jaar
  - gebouw (renovatie) 20 jaar
  - dak 20 jaar
  - lift 20 jaar
  - installaties 10 jaar
  - inbouw 10 jaar
  - terrein/remmingswerk/steiger 10 jaar
  - losse inrichting 20 jaar (eerste inrichting).
- Herinvesteringen, zoals bijvoorbeeld een nieuw dak in jaar 21, worden opnieuw geactiveerd.
- De bestaande boekwaarden op het kantoor of de steiger zijn niet opgenomen in de berekening.
- Huur kantoor: er is gerekend met een bedrag van € 150,- exclusief btw, per m² vvo. Dit bedrag is gebaseerd op de huidige verhuurinformatie van het Dantuma gebouw.
- Servicekosten kantoor: er is gerekend met een bedrag van € 40,- exclusief btw, per m² vvo. Dit bedrag is gebaseerd op de huidige verhuurinformatie van het Dantuma gebouw.

Belastingen en heffingen

In dit hoofdstuk van de kostenraming zijn de belastingen gerekend die van toepassing zijn bij de huisvesting. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om onroerendezaakbelasting, waterschapsbelasting, rioolheffing, afvalstoffen en precariobelasting.

Verzekeringen

Deze post betreft de kosten voor het verzekeren van het gebouw in het geval van eigendom en de inboedel van het gebouw.

Verbruikskosten

Het verbruik van water en energie is op basis van kengetallen in de berekening opgenomen. Er is daarbij rekening gehouden met het beoogd gebruik, het (bij de nieuwbouwsituaties) ‘gasloos bouwen’ en het lokaal opwekken van elektriciteit door middel van PV-panelen.
Indien sprake is van huur, dan zijn de verbruikskosten onderdeel van het voorschot servicekosten. Verbruikskosten als gevolg van niet-gebouwgebonden bedrijfsprocessen zijn geen onderdeel van de berekening.

Onderhoudskosten

De onderhoudskosten zijn op basis van kengetallen in de berekening opgenomen. Het betreft hier het preventief, correctief en contractonderhoud voor een periode van 30 jaar.

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

Administratieve beheerskosten
Voor de jaarlijkse administratieve beheerskosten is een minimaal bedrag opgenomen. Dit is grotendeels afhankelijk van de wijze waarop de gemeente dit inricht.

Specifieke bedrijfskosten
Deze niet-gebouwgebonden kosten zijn niet in de raming opgenomen.

Subsidies
Deze opbrengsten zijn niet in de raming opgenomen.

BTW
Er is in het onderzoek gerekend met exclusief btw.

Voor gemeente geldt het mengpercentage voor Bedrijven van 13%; op 21% btw-kosten maakt dat de Gemeente Haarlem effectief rekening moet houden met 2,73% btw-kosten. De huur van een locatie zal vrijgesteld zijn van btw.

In de bijlage is per variant een raming van de exploitatiekosten opgenomen.

05.04 Resultaten

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe de ruimtebehoefte, de varianten en de kosten tot stand zijn gekomen.

Het huisvesten van het gewenste programma vraagt in alle varianten om een **initiële investering**. De exploitatiekosten, met daarin opgenomen de afschrijvingen en de rentecomponent als gevolg van de genoemde investering, zijn uit te drukken in de **jaarlasten voor jaar 1**. Onderlinge vergelijking wordt daarmee mogelijk.

Toch ontstaat nog een verschil als gevolg van de kostenontwikkelingen in de tijd. Zo zullen de lineaire afschrijvingen op de investeringen ervoor zorgen dat de jaarlasten op termijn dalen, terwijl de huurkosten jaarlijks geïndexeerd worden en dus zorgen voor een toename van de jaarlast. Er is dus inzicht nodig in de **reële kasstromen** over de volledige beschouwingsperiode.

Aanvullend op het bepalen van de jaarlast zijn de kasstromen teruggerekend naar prijspeil heden. De contant gemaakte kasstromen zijn bij elkaar op te tellen. De **netto contante waarde** geeft vervolgens een zuiver beeld van de economisch meest voordelige variant over de volledige beschouwingsperiode.

In de onderstaande tabel zijn per variant de investeringskosten, de jaarlasten in het eerste jaar en de netto contante waarde opgenomen. De bedragen zijn exclusief btw.

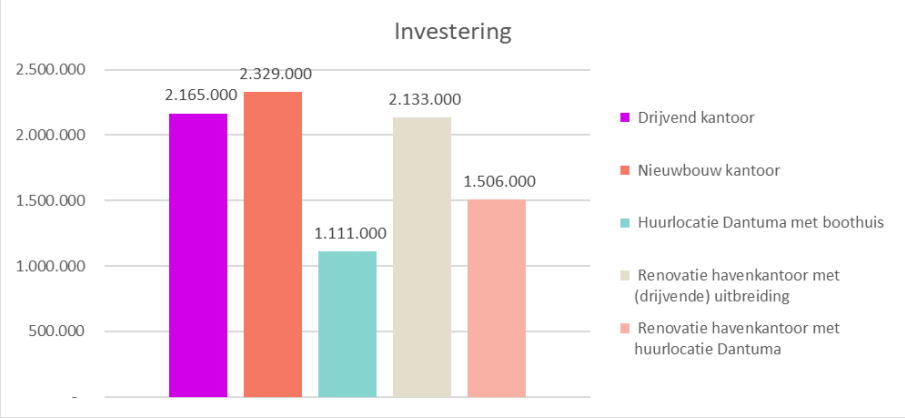
	Drijvend kantoor	Nieuwbouw kantoor	Huurlocatie Dantuma met boothuis	Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding	Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma
Investering	2.165.000	2.329.000	1.111.000	2.133.000	1.506.000
Jaarlast jaar 1	223.000	251.000	220.000	231.000	217.000
NCW	4.093.000	4.539.000	5.009.000	4.256.000	4.464.000

Afhankelijk van welke kostensoort; investering, jaarlast of netto contant waarde, als leidend wordt gezien, zijn daarop verschillende conclusies te trekken. In de onderstaande paragrafen worden de resultaten van de drie kostensoorten toegelicht.

De onderbouwingen per variant zijn opgenomen in de bijlage.

Investeringskosten
In de onderstaande grafiek zijn de investeringskosten voor de vijf varianten opgenomen. De initiële investeringen van de huurvarianten liggen aanmerkelijk lager dan die van de overige varianten.

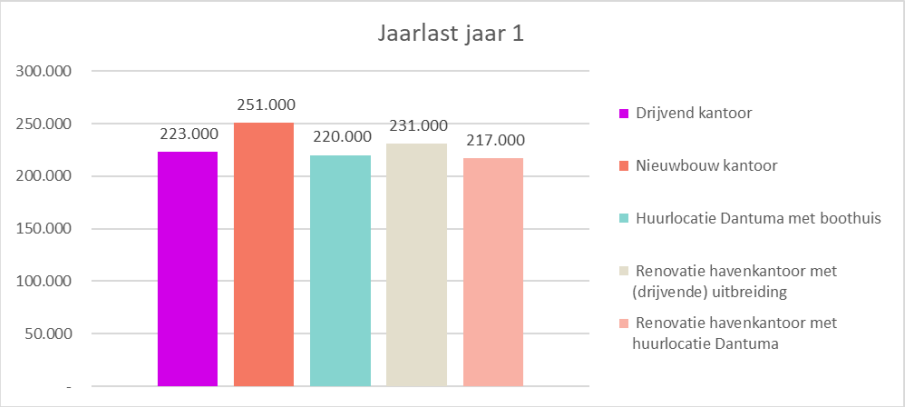
Bij de drie varianten waar (enkel) eigendom het uitgangspunt is, zien we vergelijkbare uitkomsten. Het bouwen van een nieuw kantoor op het vaste land is daarbij iets duurder dan de varianten waarbij een drijvend kantoor wordt gerealiseerd, al dan niet in combinatie met het huidige havenkantoor. Het verschil in kosten tussen de eigendomsvarianten wordt vooral bepaald door het verschil in de wel of niet aanwezige voorzieningen op of aan het Spaarne. Voorbeelden daarvan zijn de remmingswerken en het boothuis.



We benoemen hier nogmaals dat de kosten voor eventuele verwerving van gronden of ligplaatsen en de opbrengsten uit verkoop buiten beschouwing zijn gelaten. De getallen zijn exclusief btw.

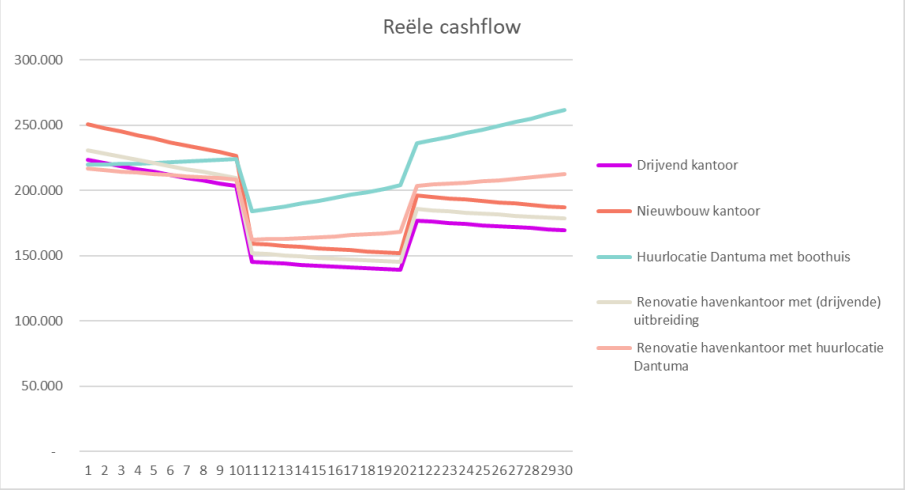
Jaarlast eerste jaar en reële kasstroom

In de onderstaande grafieken zijn de jaarlasten voor het eerste jaar van de vijf varianten opgenomen. De resultaten liggen dicht bij elkaar, waarbij in het eerste jaar na de oplevering de jaarlasten van de twee varianten, waar (deels) huur het uitgangspunt is, het laagst zijn.



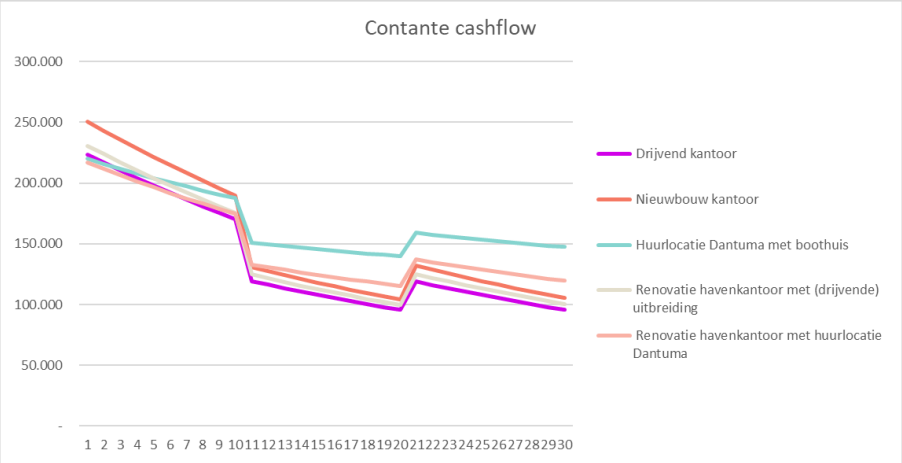
Het wordt een ander verhaal als we de reële kasstroom (inclusief indexatie) over de beschouwingsperiode van 30 jaar bekijken. Waar de kapitaalslasten van de varianten in eigendom afnemen, is duidelijk een stijgende lijn bij de huurvarianten te zien. Dit is te verklaren door de huurkosten die jaarlijks stijgen als gevolg van de indexatie.

In tegenstelling tot de conclusie op basis van de jaarlast in jaar 1 lijkt op basis van de reële kasstroom een van de eigendomsvarianten de voorkeur te krijgen. De variant met het drijvende kantoor resulteert daarbij in de laagste jaarlijkse lasten.

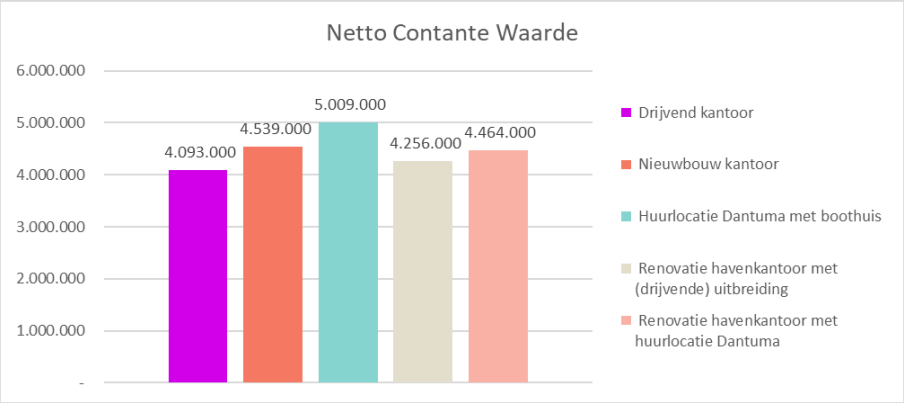


Netto contante waarde
De reële kasstroom geeft nog niet helemaal een zuiver beeld van welke variant nu op de lange termijn echt het meest voordelig is. Waardevermindering heeft een effect op de resultaten. In de onderstaande grafieken zijn de contante kasstroom en de netto contante waarde opgenomen.

De contante kasstroom laat duidelijk een dempend effect, als gevolg van de factor tijd, zien aan het einde van de beschouwingsperiode. Waar de lijn van de reële kasstroom van de huurvarianten sterk naar boven afbuigt ten opzichte van de eigendomsvarianten is dat effect bij de contante kasstroom minder groot.



De netto contante waarde van de variant waar enkel een huurlocatie wordt betrokken is het hoogst. De nette contante waarden van het nieuwbouwkantoor en de renovatie van het havenkantoor in combinatie met de huurlocatie liggen dicht bij elkaar. Het drijvende kantoor komt als meest kostenefficiënte variant naar voren.



Vergelijk met resultaten uit het onderzoek van 2019
In 2019 is een verkennend locatieonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek zijn de volgende varianten onderzocht:

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

In het nu voorliggende onderzoek zijn, op basis van het opgestelde Programma van Eisen, de volgende varianten onderzocht:

- Drijvend kantoor in de Spaarne;
- Nieuwbouwkantoor nabij Belgiëlaan;
- Huurlocatie Dantuma met boothuis;
- Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding;
- Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma.

Het is, om meerdere redenen, belangrijk een vergelijk tussen beide onderzoeken te maken. Onderstaande tabellen geven op hoofdlijnen inzicht in de wijzigingen.

Nieuwbouw, vergelijking	
Geraamd bedrag februari 2019	2.405.000
Af: bediening bruggen (buiten scope)	-150.000
Af: BTW	-400.000
Totaalbedrag (vergelijkbaar)	**1.855.000**
Indexatie februari 2019 naar mei 2021	106.000
Extra programma, +13 m^2	60.000
Voorzieningen boothuis	150.000
Voorzieningen werkomgeving bedienaren (comfort, klimaat, kleedruimte, etc.)	56.000
Nieuwe opslag wrakken i.v.m. afstand tot bestaande locatie	74.000
Lift in verband met integrale toegankelijkheid (medewerkers/bezoekers)	28.000
Geraamd bedrag mei 2021	**2.329.000**

Huurkantoor, vergelijking	
Geraamd bedrag februari 2019	1.078.000
Af: bediening bruggen (buiten scope)	-150.000
Af: BTW	-186.000
Totaalbedrag (vergelijkbaar)	**742.000**
Indexatie februari 2019 naar mei 2021	42.000
Extra programma, +13 m^2	60.000
Voorzieningen boothuis	150.000
Voorzieningen toegankelijkheid/herkenbaarheid gebouw	25.000
Voorzieningen werkomgeving bedienaren (comfort, klimaat, kleedruimte, etc.)	56.000
Toepassing van PV-panelen om bij te dragen aan duurzaamheidsdoelstellingen	36.000
Geraamd bedrag mei 2021	**1.111.000**

Renovatie bestaand + huurlocatie, vergelijking	
Geraamd bedrag februari 2019	1.571.000
Af: bediening bruggen (buiten scope)	-150.000
Af: BTW	-267.000
Totaalbedrag (vergelijkbaar)	**1.154.000**
Indexatie februari 2019 naar mei 2021	66.000
Extra programma, +13 m^2	60.000
Aanpassingen/upgrade bestaand boothuis, steiger en remmingwerken	125.000
Voorzieningen toegankelijkheid/herkenbaarheid gebouw	25.000
Voorzieningen werkomgeving bedienaren (comfort, klimaat, kleedruimte, etc.)	56.000
Toepassing van PV-panelen om bij te dragen aan duurzaamheidsdoelstellingen (huur)	20.000
Geraamd bedrag mei 2021	**1.506.000**

06 PLANNING

Voor de planning doorlopen de diverse varianten dezelfde algemene fasen van bouwprojecten, echter wel elk met een andere invulling op basis van de benodigde activiteiten per locatie en type project. De algemene bouwfasen zijn:

- Initiatief;
- Definitie;
- Ontwerp;
- Bouwvoorbereiding;
- Realisatie.

De initiatieffase is reeds gestart en wordt in de planning niet opgenomen, aangezien de planning zal starten met de definitiefase op 1 oktober 2021.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor de verschillende varianten per fase toegelicht met aan het eind een totaaloverzicht van de planning. Voor de planning is de variant drijvend kantoor op de Spaarne uitgesplitst in twee sub varianten in verband met de benodigde bestemmingsplanwijziging indien het kantoor niet aan de Paul Krugerkade komt te liggen.

06.01 Fasen

Definitiefase
De definitiefase start voor alle varianten op 1 oktober 2021, na het doorlopen van het besluitvormingsproces.

In de definitiefase wordt het ontwerpteam conform de inkooprichtlijnen van gemeente Haarlem geselecteerd door middel van een meervoudig onderhandse procedure. Een meervoudig onderhandse procedure heeft als voordeel dat er vrijheid is bij het inrichten van de procedure, de doorlooptijden relatief kort zijn en de opdrachtgever de gelegenheid heeft te kiezen uit meerdere inschrijvers.

De aanbesteding voor projectmanagement is niet opgenomen in de planning daar de Havendienst heeft aangegeven dit grotendeels intern te beleggen. Tevens is het Programma van Eisen en de grondverwerving niet opgenomen in de definitiefase, omdat de benodigde werkzaamheden reeds door de gemeente in de initiatieffase worden uitgevoerd.

Na de selectie zal het ontwerpteam starten met het opstellen van het schetsontwerp.

Ontwerpfase
In de ontwerpfase wordt het Programma van Eisen door het ontwerpteam vertaald in een schetsontwerp (40 dagen), voorlopig ontwerp (30 dagen) en uiteindelijk definitief ontwerp (40 dagen). Bij iedere ontwerpfase wordt getoetst aan het PvE en na akkoord of bijsturing gestart met de volgende ontwerpfase. Het definitief ontwerp wordt ter goedkeuring bij de directie ingediend alvorens te starten met het technisch ontwerp waarin het bestek en de tekeningen worden vervaardigd (50 dagen).

Voor de variant huurlocatie Dantuma met boothuis is het schetsontwerp minder relevant en niet opgenomen in de planning. Het (verlengde) voorontwerp wordt voldoende geacht voor zowel de huurlocatie als het nieuwe boothuis.

Voor de variant renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma is tevens het schetsontwerp niet opgenomen in de planning daar een geheel nieuw ontwerp niet benodigd is. Echter is het voorontwerp wel verlengd tot 40 dagen en hiermee gelijk aan de variant huurlocatie Dantuma vanwege de verwachte ontwerpwerkzaamheden in verband met de complexiteit van de renovatie.

Voor alle varianten dienen de locaties van het nieuwe kantoor, eventuele ligplaatsen en uitbreidingen bekend te zijn. De ontwerpfase wordt afgerond met een goedkeuring door de directie. Het ontwerp en bijbehorend budget worden goedgekeurd voordat het bestek wordt gemaakt en de aanbesteding voor de aannemer wordt gestart.

Bouwvoorbereiding
De aanvraag van de omgevingsvergunning speelt een belangrijke rol in de bouwvoorbereiding. Variant 1a (drijvend kantoor Paul Krugerkade) en variant 5 (renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma) zijn de enige twee varianten waarin een reguliere procedure voor de aanvraag is opgenomen met een doorlooptijd van 20 weken inclusief de voorbereiding en de bezwaartermijn.

Bij de andere varianten is een bestemmingsplanwijziging benodigd en dus opgenomen in de planning als een zogenaamde uitgebreide procedure. Hiervoor start het traject met het peilen en nauw afstemmen van de benodigde bestemmingsplanwijziging bij de gemeente en welstand. Op basis hiervan kan de kans op slagen van de aanvraag worden bepaald. Vervolgens zijn 10 dagen extra opgenomen voor de voorbereiding en indiening, waarna de gemeente 26 weken de tijd heeft om over de aanvraag te beslissen. Samen met een beroepstermijn van 6 weken is een totale doorlooptijd van 58 weken voor de omgevingsvergunning. Dit traject loopt echter parallel met andere activiteiten (ontwerp en aanbesteding aannemer) en is hierdoor geen onderdeel van het kritieke pad.

Parallel aan het technisch ontwerp kan tevens gestart worden met de voorbereidingen voor de aanbesteding van de aannemer. Na afronding van beide activiteiten wordt het bestek direct meegenomen in de uitvraag. De nationale openbare procedure is hier conform de inkooprichtlijnen van gemeente Haarlem de gekozen procedure. De doorlooptijden zijn conform de regelgeving over aanbestedingen. Echter is de uiteindelijk gekozen procedure net als bij de selectie van het ontwerpteam afhankelijk van de wensen van de afdeling inkoop van Havendienst Haarlem.

De bouwvoorbereidingsfase eindigt met het sluiten van een aannemingsovereenkomst met de aannemer.

Mogelijk valt tijdswinst te boeken op het moment dat de keuze wordt gemaakt voor een samenwerking op basis van een Bouwteam. De aannemer brengt dan tijdens de ontwerpfase reeds uitvoeringskennis in. De vroegtijdige betrokkenheid geeft tevens enige zekerheid over de beschikbare uitvoeringscapaciteit.

Realisatie
Met uitzondering van de variant huurlocatie Dantuma met boothuis en variant renovatie havenkantoor zijn voor alle varianten de realisatiefases, inclusief werkvoorbereiding en inrichting, gelijk (280 dagen / 13 maanden). Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen het bouwen op land en het bouwen op water.

Het bouwen op water kan complexer zijn maar met een degelijke voorbereiding vergelijkbaar.

Voor de huurlocatie is een kortere doorlooptijd mogelijk gezien het een bestaande bouw betreft en de werkzaamheden voornamelijk gericht zijn op het interieur. De complexiteit van het boothuis is tevens beperkt, waardoor een kortere doorlooptijd toereikend is. Hiermee wordt de realisatie voor deze variant nagenoeg gehalveerd ten opzichte van de andere varianten (160 dagen / 7,5 maanden).

Voor de renovatie in combinatie met de huurlocatie is tevens een kortere doorlooptijd mogelijk. Echter wordt de renovatie van het havenkantoor complex geacht vanwege het achterstallig onderhoud en de monumentale status. Er wordt voor de renovatie gerekend op 180 dagen uitvoering en voor de huurlocatie 100 dagen, waardoor de realisatiefase uitkomt op 240 dagen / 8,5 maanden.

Tijdelijke huisvesting
Voor de varianten waarin het huidige kantoor wordt gerenoveerd dient rekening gehouden te worden met tijdelijke huisvesting. Hiervoor dient tijdens de ontwerpfase al gezocht te worden naar een geschikte locatie. Tijdens de aanbesteding van de aannemer kunnen (ontwerp)voorbereidingen worden getroffen om tijdens de werkvoorbereiding eventuele aanpassingen aan de inrichting uit te voeren waarna verhuisd kan worden voor de start van de uitvoering. De 'terugverhuizing' dient plaats te vinden tijdens de inrichting, vlak voor de oplevering.

Evaluatie en nazorg
Conform de overeenkomst met de aannemer is er nog een periode voor de nazorg van het nieuwe/gerenoveerde pand(en) en de evaluatie van het project. Hiervoor is 60 werkdagen opgenomen in de planning.

06.02 Resultaten

Onderstaand is een totaaloverzicht opgenomen van de verschillende planningen voor elke variant. De genoemde data zijn de data op het eind van de genoemde fase. De gedetailleerde overall planningen zijn opgenomen in de bijlage.

	Variant 1a *Drijvend kantoor Paul Krugerkade*	**Variant 1b** *Drijvend kantoor elders*	**Variant 2** *Nieuwbouw nabij Belgiëlaan*	**Variant 3** *Huurlocatie Dantuma*	**Variant 4** *Renovatie huidig kantoor met drijvende uitbreiding*	**Variant 5** *Renovatie huidig kantoor met huurlocatie Dantuma*
Initiatief	*september 2021*	*september 2021*	*september 2021*	*september 2021*	*september 2021*	*september 2021*
Definitie	december 2021	december 2021	december 2021	december 2021	december 2021	december 2021
Ontwerp	augustus 2022	augustus 2022	augustus 2022	juni 2022	augustus 2022	juli 2022
Bouwvoorbereiding	november 2022	november 2022	november 2022	november 2022	november 2022	oktober 2022
Realisatie	december 2023	december 2023	december 2023	mei 2023	december 2023	september 2023
Oplevering/ ingebruikname	**december 2023**	**december 2023**	**december 2023**	**mei 2023**	**december 2023**	**september 2023**
Tijdelijke huisvesting	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	december 2023	september 2023
Evaluatie en nazorg	maart 2024	maart 2024	maart 2024	augustus 2023	maart 2024	december 2023

06.03 Aandachtspunten, kansen en risico's

De opgestelde planningen voor de zes varianten kennen elk hun eigen aandachtspunten, risico's en kansen. Sommige punten zijn algemeen en gelden voor meerdere varianten:

- De voorbereidingen voor de selectie van het ontwerpteam dienen direct op 1 oktober gestart te worden om tijdig een ontwerpteam operationeel te hebben voor de vervolgfasen.
- Tevens dient het ontwerpteam direct te starten met de ontwerpwerkzaamheden na opdrachtverstrekking voor een efficiënt verloop van de werkzaamheden. Om het opstarten van het ontwerpteam te optimaliseren kunnen voor zoverre mogelijk en wenselijk documenten, zoals de revisiebescheiden, in een vroeg stadium gedeeld worden.
- Het peilen van de benodigde bestemmingsplanwijziging met de gemeente en welstand dient tevens direct op 1 oktober gestart te worden. Door de plannen zo spoedig mogelijk voor te leggen kan bepaald worden of een bestemmingsplanwijziging überhaupt mogelijk is voordat wordt gestart met de ontwerpfases en de officiële aanvraag van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging.
- De aanvraag behorende bij de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure wordt ingediend kort na oplevering van het voorontwerp. Hiermee loopt het vergunningstraject parallel aan het verdere ontwerptraject en vormt het geen onderdeel van het kritieke pad. Echter kan het gebruik van een voorontwerp een risico vormen door de mogelijke volgende ontwerpwijzigingen. Dit risico wordt deels opgevangen door de afronding van het definitief ontwerp in de eerste helft van de beslistermijn van de gemeente. Deze kan dan aangeleverd worden bij de gevraagde aanvullingen.
- Hoewel de aanvraag van de omgevingsvergunning bij geen van de varianten onderdeel is van het kritieke pad, dient deze efficiënt te worden doorlopen om eventuele vertragingen voor de start van de bouw te voorkomen.
- De doorlooptijden van zowel de reguliere en uitgebreide omgevingsvergunningprocedures zijn opgenomen op basis van de aanname dat er geen bezwaren en zienswijzen worden ingediend. Indien deze alsnog worden ingediend dient de procedure te worden verlengd met een beroepstermijn en eventueel hoger beroepstermijn met uitstel van de start bouw tot gevolg.
- Voor de selectie van de aannemer is uitgegaan van een traditionele contractvorm, waarbij de aannemer alleen betrokken wordt voor de uitvoering. Indien wenselijk kan de aannemer door middel van een geïntegreerd contractvorm of een bouwteam, eerder worden gevraagd deel te nemen aan het project. Hierdoor kan de aanbesteding naar voren worden getrokken in de planning en parallel lopen met de ontwerpfase, hetgeen de planningsduur mogelijk ten goede komt.
- Er is in de planning geen rekening gehouden met vakanties en feestdagen. Gemeente Haarlem heeft aangegeven de oplevering van het nieuwe kantoor in Q3/Q4 van 2023 als een hoge prioriteit te zien. Voor met name het ontwerp- en voorbereidingstraject is het van belang om zo veel mogelijk door te werken in de vakantieperiodes.

De uitgewerkte planningen per variant zijn opgenomen in de bijlage.

07 CONCLUSIES

07.01 Conclusies kosten

In de onderstaande tabel zijn per variant de investeringskosten, de jaarlasten in het eerste jaar en de netto contante waarde opgenomen. De bedragen zijn exclusief btw.

	Drijvend kantoor	Nieuwbouw kantoor	Huurlocatie Dantuma met boothuis	Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding	Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma
Investering	2.165.000	2.329.000	1.111.000	2.133.000	1.506.000
Jaarlast jaar 1	223.000	251.000	220.000	231.000	217.000
NCW	4.093.000	4.539.000	5.009.000	4.256.000	4.464.000

Investeringskosten
De initiële investeringen van de huurvariant liggen aanmerkelijk lager dan die van de overige varianten.
Bij de drie varianten waar (enkel) eigendom het uitgangspunt is, zien we vergelijkbare uitkomsten. Het bouwen van een nieuw kantoor op het vaste land is daarbij iets duurder dan de varianten waarbij een drijvend kantoor wordt gerealiseerd, al dan niet in combinatie met het huidige havenkantoor. Het verschil in kosten tussen de drie eigendomsvarianten wordt vooral bepaald door het verschil in de wel of niet aanwezige voorzieningen op of aan het Spaarne. Voorbeelden daarvan zijn de remmingswerken en het boothuis.

We benoemen hier nogmaals dat de kosten voor eventuele verwerving van gronden of ligplaatsen en de opbrengsten uit verkoop buiten beschouwing zijn gelaten.

Jaarlast eerste jaar en reële kasstroom
De jaarlasten in het eerste jaar liggen dicht bij elkaar, waarbij in het eerste jaar na de oplevering de jaarlasten van de twee varianten, waar (deels) huur het uitgangspunt is, het laagst zijn.

Het wordt een ander verhaal als we de reële kasstroom (inclusief indexatie) over de beschouwingsperiode van 30 jaar bekijken. Waar de kapitaalslasten van de varianten in eigendom afnemen, is duidelijk een stijgende lijn bij de huurvarianten te zien. Dit is te verklaren door de huurkosten die jaarlijks stijgen als gevolg van de indexatie.

In tegenstelling tot de conclusie op basis van de jaarlast in jaar 1 lijkt op basis van de reële kasstroom een van de eigendomsvarianten de voorkeur te krijgen. De variant met het drijvende kantoor resulteert daarbij in de laagste jaarlijkse lasten.

Netto contante waarde
De reële kasstroom geeft nog niet helemaal een zuiver beeld welke variant nu op de lange termijn echt het meest voordelig is. Waardevermindering heeft een effect op de resultaten.
De contante kasstroom laat duidelijk een dempend effect, als gevolg van de factor tijd, zien aan

het einde van de beschouwingsperiode. Waar de lijn van de reële kasstroom van de huurvarianten sterk naar boven afbuigt ten opzichte van de eigendomsvarianten is dat effect bij de contante kasstroom minder groot.

De netto contante waarde van de variant waar enkel een huurlocatie wordt betrokken is het hoogst. De nette contante waarden van het nieuwbouwkantoor en de renovatie van het havenkantoor in combinatie met de huurlocatie liggen dicht bij elkaar. Het drijvende kantoor komt als meest kostenefficiënte variant naar voren.

De volledige uitwerking per variant is opgenomen in hoofdstuk 5. De kostenramingen per variant zijn opgenomen in de bijlage.

07.02 Conclusies planning

De doorlooptijden zijn bij de varianten in eigendom vergelijkbaar. De varianten drijvend kantoor, nieuwbouwkantoor en renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding zullen naar verwachting eind 2023 in gebruik kunnen worden genomen. De renovatie in combinatie met huurlocatie Dantuma is een aantal maanden eerder gereed en kan in Q3 2023 in gebruik worden genomen.

De huurlocatie Dantuma met boothuis is mogelijk een half jaar eerder gereed en kan medio 2023 in gebruik worden genomen.

De volledige uitwerking per fase en variant is opgenomen in hoofdstuk 6. De uitgewerkte planningen per variant zijn opgenomen in de bijlage.

08 BIJLAGEN

08.01 Berekeningen

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Investeringskosten drijvend kantoor**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten drijvend kantoor

Bruto vloeroppervlak totaal	413	m²bvo		
Bruto hoogte	4,00	m¹		
Bruto inhoud totaal	1.654	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	2	stuks		
Bruto Funderingsoppervlak	207	m²bdo	*0,50*	*BDO/BVO*
Bruto Dakoppervlak	207	m²bdo	*0,50*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal (open + dicht)	455	m²bgo	*1,10*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	205	m²	*0,45*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto kaveloppervlakte	-	m²		
Netto terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
>>>	**BOUWKOSTEN**					**1.613.982**	*3.904,16*
1	CASCO					**656.257**	*1.587,46*
A	**Fundering**		*207*	*m²bbo*	*632,60*	**130.758**	*316,30*
	Bodemvoorzieningen						
	uitzetten en maatvoering		-	m²bvo	1,50	-	
	grondwerk, ontgraven en afvoeren (binnen 5 km.)		-	m²bbo	20	-	
	bodemafsluiting, zand 150 mm		-	m²bbo	3	-	
	drooghouden bouwput (beperkt)	*n.v.t.*	-	m²bbo	5	-	
	Funderingsconstructie						
	funderingsbalken en poeren		-	m²bbo	45,00	-	
	invoerput/voorzieningen nuts		-	post	2.500,00	-	
	liftput		-	post	4.250,00	-	
	drijvende kelderbak						
	kelderbak - vloeren		207	m²bvo	150,00	31.005	
	kelderbak - wanden		241	m²	150,00	36.150	
	instortvoorzieningen, pompput en injectieslangen		1	post	7.500,00	7.500	
	kraan t.b.v montage		1	post	2.500,00	2.500	
	transport vanuit droogdok		1	post	5.000,00	5.000	
	koppelvoorziening aan bestaande kade		1	post	15.000,00	15.000	
	meerpalen		1	post	15.000,00	15.000	
	Damwanden en heiwerk						
	reservering trillingsarm heiwerk, lengte en afmeting n.t.b., 1 paal per 10 m²bbo, lengte/diameter		-	stuks	1.800,00	-	
	damwanden			PM			
	Begane grondvloer						
	geisoleerde begane grondvloer		207	m²	90,00	18.603	
B	**Skelet**		*413*	*m²bvo*	*306,14*	**126.558**	*306,14*
	Hoofddraagconstructie						
	kolommen, balken en wanden		413	m²bvo	160,00	66.144	
	toeslag bedienzaal kolomvrij		100	m²bvo	35,00	3.500	
	diverse hulpconstructies en stabiliteitsvoorzieningen		413	m²	8	3.307	
	Vloeren						
	verdiepings- en dakvloer		413	m²	105,00	43.407	
	dakopbouw lift		1	post	3.200,00	3.200	
	Trappen en hellingen						
	trappen en bordessen, 2 noodtrappenhuizen		2	post	3.500,00	7.000	
C	**Dakafbouw/dakafwerking**		*207*	*m²bdo*	*180,89*	**37.389**	*90,44*
	gesloten dakafwerking, inclusief isolatie		207	m²	125	25.838	
	toeslag looppaden, tegels tussen PV panelen			incl.			
	dakrand, compleet, h=400mm		62	m¹	150	9.302	
	dakluik t.b.v. toegankelijkheid dak		1	post	2.250,00	2.250	

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
D	**Gevelafbouw/gevelafwerking**		*455*	*m²bgo*	*507,06*	**230.581**	*557,77*
	Gevel open						
	aluminium gevelkozijnen		205	m²	475,00	97.201	
	toeslag drievoudige beglazing		205	m²	62	12.687	
	toeslag gelaagd glas (doorvalbeveiliging)			n.v.t.			
	toeslag zonwerende beglazing			n.v.t., screens			
	toeslag entree- en vluchtdeuren		3	stuks	1.100	3.300	
	toeslag schuifdeurautomaat		1	stuks	12.500	12.500	
	toeslag technische gevel (jazopuien)		1	post	2.500	2.500	
	screens, elektrisch bedienbaar		205	m²	105	21.486	
	voorzieningen in gevel o.a. brandweerkluis, brievenbus		1	pst	1.250	1.250	
	Gevel gesloten						
	reservering gevel gesloten		250	m²	175,00	43.769	
	binnenspouwblad		238	m²	72	17.107	
	Diversen						
	reclame uitingen gevel		1	post	1.500,00	1.500	
	gevelsteiger/werken op hoogte		455	m²	18,00	8.185	
	toeslag architectuur, gemiddeld (luifel, afwerking, negges et cetera)		455	m²	20,00	9.095	
E	**Afbouw casco**		*413*	*m²bvo*	*208,62*	**86.246**	*208,62*
	casco voorzieningen						
	binnenwanden + deuren casco		413	m²	15,00	6.201	
	binnenwandafwerkingen casco wanden en binnenspouwblad		413	m²	18,00	7.441	
	toiletten met gedeelde voorruimte		7	stuks	3.000,00	21.000	
	kleedruimte met douches		1	post	10.000,00	10.000	
	standaard systeemplafond		413	m²	35,00	14.469	
	zandcementdekvloer		413	m²	14,00	5.788	
	toeslag vloergoten of computervloer	*ivm techniek/ICT*	103	m²	60,00	6.201	
	schoonloopmat		2	stuks	750,00	1.500	
	plinten		331	m¹	8,00	2.646	
	afbouw techniekruimte		1	stuks	2.500,00	2.500	
	afbouw entreegebied		1	stuks	3.500,00	3.500	
	afbouw noodtrappenhuis		2	stuks	2.500,00	5.000	
	algemene werkzaamheden			in ABK			
I	**Inbouw- en afwerkingspakketten**		*413*	*m²bvo*	*108,19*	**44.726**	*108,19*
	inbouw voorzieningen						
	vloerafwerking		413	m²bvo	45,00	18.603	
	systeemwanden		413	m²bvo	25,00	10.335	
	schuifwand kantine/vergaderruimte			n.v.t.			
	toeslag akoestisch plafond bedienzaal		100	m²bvo	100,00	10.000	
	kluis			verhuizen bestaand			
	algemene werkzaamheden			in ABK			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden, inbouw		413	m2	10,00	4.134	
	diverse schilder- en timmerwerken, inbouw		413	m2	4,00	1.654	
2	Installaties		*413*	*m²bvo*	*973,60*	**402.488**	*973,60*
	Installaties		*413*	*m²bvo*	*973,60*	**402.488**	*973,60*
	casco voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		413	m²	375,00	155.025	
	elektrotechnische installaties		413	m²	145,00	59.943	
	PV-panelen op het dak, 70% van dakoppervlak, ivm BENG		1	post	36.000,00	36.000	
	lift, eenvoudig		1	post	27.500,00	27.500	
	gevelonderhoudsinstallaties			n.v.t.			
	voorzieningen duurzaamheid en comfort		413	m²	150,00	62.010	
	inbouw voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		413	m²	50,00	20.670	
	elektrotechnische installaties		413	m²	100,00	41.340	
	toegangscontrole			incl.			
	noodstroomvoorzieningen			incl.			
	brandmeldinstallatie			incl.			
	inbraakinstallatie			incl.			
3	Vaste inrichtigen en voorzieningen		*413*	*m²bvo*	*100,60*	**41.588**	*100,60*
A	**Vaste inrichtingen en voorzieningen**		*413*	*m²bvo*	*100,60*	**41.588**	*100,60*
	pantry		1	post	12.500,00	12.500	
	balie		1	post	7.500,00	7.500	
	vaste inrichting overlegplekken		1	post	2.500,00	2.500	
	vaste inrichting werkkasten		2	post	250,00	500	
	vaste inrichting was- en kleedruimte		1	post	1.250,00	1.250	
	lockers		1	post	2.000,00	2.000	
	garderobe bezoekers		1	post	500,00	500	
	garderobe medewerkers		1	post	500,00	500	
	bewegwijzering		413	m²	4,00	1.654	
	sanitaire accessoires		7	post	175,00	1.225	
	karpetten, gordijnen en overige stoffering			n.v.t., losse inrichting			
	lichtwering (binnenzijde gevel)		164	m²	70,00	11.459	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
4	Steiger en terreininrichting		413	m²bvo	592,65	**245.000**	592,65
A	**Steiger en terreininrichting**					**245.000**	592,65
	steiger, vast + drijvend		1	post	50.000,00	50.000	
	trappen naar steiger		1	post	7.500,00	7.500	
	remmingswerken	reeds aanwezig bij Paul Krugerkade	50%	post	100.000,00	50.000	
	terreininrichting diversen		1	post	25.000,00	25.000	
	scheepshelling			PM			
	fietsenstalling + containerruimte		1	post	12.500,00	12.500	
	afsluitbaar boothuis (afsluitbaar, open constructie)	efficiente oplossing nabij drijvend kantoor	1	post	100.000,00	100.000	
	bootopslag	vervallen, bestaande bootopslag blijft	-	post	-	-	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	83,4%	**1.345.333**	3.254,31
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken	40,7%	656.257	1.587,46
2	Installaties	24,9%	402.488	973,60
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	2,6%	41.588	100,60
4	Terrein	15,2%	245.000	592,65

5	Indirecte bouwkosten					**268.649**	649,85
	Indirecte kosten		**20%**			**268.649**	649,85
	A nader te detailleren	uit post onvoorzien	-	%	1.345.333	-	
	B algemene bouwplaatskosten		6,00	%	1.345.333	80.720	195,26
	C coördinatie kosten	nvt	-	%	-	-	
	D algemene kosten		7,00	%	1.426.053	99.824	
	E winst & risico		4,00	%	1.525.877	61.035	
	CAR verzekering		0,40	%	1.586.912	6.348	
	bankgarantie		0,05	%	1.593.259	797	
	prijsstijgingen tot start bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	1.594.056	-	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw) ->	**-**					
	aantal maanden tot start bouw ->	**19,00**					
	maand start bouw (gerekend vanaf prijspeil) ->	december-22					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	2,5% prijsstijging op jaarbasis	1,25	%	1.594.056	19.926	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw) ->	**2,50**					
	aantal maanden bouwperiode ->	**12,00**					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw) ->	december-23					

	BOUWKOSTEN	**1.613.982**	***3.904***

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BIJKOMENDE KOSTEN**		34%			551.340	*1.334*
	Grondkosten						
	Grondkosten					-	-
	aankoop grond			exclusief			
	bouwrijp maken			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	sloopkosten			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	Inrichtingskosten						
	Inrichtingskosten					**30.000**	*72,57*
	losse inrichting	*deels nieuw, deels bestaand*	1	post	30.000	30.000	
	brugbediening	*elders geraamd*		nvt			
	Bijkomende kosten						
	Bijkomende kosten					**107.578**	*260,23*
	leges		2,50%	over	1.572.394	39.310	
	bestemmingsplanwijziging		1	post	25.000	25.000	
	inmeten en bodemonderzoek		1	post	10.000	10.000	
	verzekeringen			in bouwkosten			
	aansluitkosten		413	m²	20	8.268	
	tijdelijke huisvesting:						
	- huur units	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	m2	225	-	
	- aanpassingen aan units	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	m2	100	-	
	- pontons als steiger	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	pst	6.400	-	
	- loopplank naar pontons	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	pst	7.500	-	
	tijdelijke voorzieningen/instandhouden operatie (gedurende realisatie, verhuizen en ingebruiknar		1	pst	25.000	**25.000**	
	Honoraria						
	Honoraria					**216.799**	*524,43*
	onderzoeken definitiefase + opstellen PvE			excl			
	architect		5,5%	over	1.613.982	88.769	
	constructeur		1,5%	over	1.613.982	24.210	
	installatieadviseur		3,0%	over	564.894	16.947	
	adviseur bouwfysica en duurzaamheid		1,5%	over	564.894	8.473	
	directievoering en toezicht		1	pst	38.400	38.400	
	projectmanagement	*inhuur aanvullend op intern projectmanagem*	1	pst	40.000	40.000	
	Overige kosten						
	Overige kosten					**168.143**	*406,73*
	onvoorzien en programmawijzigingen		5%	over	1.968.358	98.418	
	prijsstijgingen						
	- tot start bouw		4,0%	over	1.613.982	64.351	
	- tijdens bouw			in bouwkosten			
	schoonmaken en opleveren		413	m²bvo	5	2.067	
	verhuiskosten	1x	413	m²bvo	8	3.307	
	Rentekosten						
	Rentekosten		*2,00%*			**28.820**	*69,72*
	- bouwkosten		1,00%	over	1.613.982	16.060	
	- grondkosten		0,00%	over	-	-	
	- bijkomende kosten		2,59%	over	107.578	2.787	
	- honoraria		2,59%	over	216.799	5.617	
	- overige kosten		2,59%	over	168.143	4.356	
	BTW						
	BTW					-	-
	BTW		0,00%	over	2.097.192	-	
	BIJKOMENDE KOSTEN					**551.340**	***1.334***
>>>	**INVESTERINGSKOSTEN**					**2.165.322**	***5.238***
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					**2.165.322**	*5.237,84*
	Bouwkosten		1	post	1.613.982	1.613.982	
	Bijkomende kosten en BTW (0%)		1	post	551.340	551.340	
	INVESTERINGSKOSTEN					**2.165.322**	***5.238***
>>>	**VERDELING NAAR AFSCHRIJFTERMIJNEN**					**2.165.322**	***5.238***
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					**2.165.322**	*5.237,84*
	Gebouw (nieuwbouw 40 jr.)		1	post	772.108	772.108	
	Gebouw (renovatie 20 jr.)		1	post	-	-	
	Dak (20 jr.)		1	post	59.169	59.169	
	Lift (20 jr.)		1	post	43.519	43.519	
	Installaties (10 jr.)		1	post	593.428	593.428	
	Inbouw (10 jr.)		1	post	273.079	273.079	
	Terrein/remmingswerk/steiger (10 jr.)		1	post	387.718	387.718	
	Losse inrichting (20 jr.)		1	post	36.300	36.300	
	INVESTERINGSKOSTEN					**2.165.322**	***5.238***

BRINK

Project: Huisvesting Havendienst Haarlem
Projectnummer: B002283
Opdrachtgever : Gemeente Haarlem
Onderdeel: Exploitatiekosten drijvend kantoor
Fase: Programma van Eisen
Versie: 3.0
Prijspeil: 1-5-2021
Laatst gewijzigd: 2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Exploitatiekosten drijvend kantoor

		€/bvo	Eerste jaar	%	Gemiddeld	%
EXPLOITATIEKOSTEN		**540**	**223.391**	**100%**	**176.103**	**100%**
1	VASTE KOSTEN	508	210.110	94,1%	156.667	89,0%
2	VERBRUIKSKOSTEN	6	2.309	1,0%	3.378	1,9%
3	ONDERHOUDSKOSTEN	23	9.620	4,3%	14.078	8,0%
4	ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN	3	1.353	0,6%	1.980	1,1%
5	SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN	-	-	0,0%	-	0,0%
6	SUBSIDIES	-	-	0,0%	-	0,0%

Bruto vloeroppervlak totaal 413 m2bvo
Beschouwingsperiode 30 jaar
Rekenrente 2,00%
Index exploitatiekosten 2,50%

	Omschrijving			HvH	Eenh.		€/Eenh.	Eerste jaar	€/m2bvo	Gemiddeld	m2 bvo	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	7 2030	8 2031	9 2032	10 2033	11 2034	12 2035	13 2036	14 2037	15 2038	16 2039	17 2040	18 2041	19 2042	20 2043	21 2044	22 2045	23 2046	24 2047	25 2048	26 2049	27 2050	28 2051	29 2052	30 2053	totaal
1	**A. EXPLOITATIEKOSTEN**																																									
1	**VASTE KOSTEN**							**210.110**	**508,25**	**156.667**	**378,97**	**210.110**	**207.455**	**204.809**	**202.173**	**199.547**	**196.931**	**194.325**	**191.730**	**189.146**	**186.574**	**128.238**	**127.036**	**125.847**	**124.669**	**123.505**	**122.354**	**121.215**	**120.091**	**118.981**	**117.885**	**155.146**	**153.679**	**152.227**	**150.792**	**149.373**	**147.970**	**146.585**	**145.217**	**143.867**	**142.535**	**4.608.714**
A	**Voorzien in huisvesting**							**194.981**	**471,65**	**134.527**	**325,42**	**194.981**	**191.948**	**188.914**	**185.881**	**182.847**	**179.814**	**176.780**	**173.747**	**170.713**	**167.680**	**108.871**	**107.186**	**105.500**	**103.814**	**102.128**	**100.442**	**98.756**	**97.071**	**95.385**	**93.699**	**130.355**	**128.268**	**126.182**	**124.095**	**122.008**	**119.922**	**117.835**	**115.748**	**113.662**	**111.575**	**3.944.509**
	kapitaallasten																																								
	- gebouw nieuwbouw, afschrijving	termijn	40 jaar	100,0%			772.108	19.303		19.303		19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	19.303	579.081
	- gebouw nieuwbouw, rente							*15.442*		9.844		*15.442*	*15.056*	*14.670*	*14.284*	*13.898*	*13.512*	*13.126*	*12.740*	*12.354*	*11.968*	*11.582*	*11.196*	*10.810*	*10.423*	*10.037*	*9.651*	*9.265*	*8.879*	*8.493*	*8.107*	*7.721*	*7.335*	*6.949*	*6.563*	*6.177*	*5.791*	*5.405*	*5.019*	*4.633*	*4.247*	*295.331*
	- gebouw renovatie, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw renovatie, rente (eerste termijn)							-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw renovatie, afschrijving (tweede termijn	termijn	20 jaar	100,0%			-	-		-																						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw renovatie, rente (tweede termijn)							-		-																						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- dak, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			59.169	2.958		1.972		2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958	2.958									59.169
	- dak, rente (eerste termijn)							*1.183*		414		*1.183*	*1.124*	*1.065*	*1.006*	*947*	*888*	*828*	*769*	*710*	*651*	*592*	*533*	*473*	*414*	*355*	*296*	*237*	*178*	*118*	*59*										*12.425*
	- dak, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20 jaar	75,0%			74.534	-		1.242																						3.727	3.727	3.727	3.727	3.727	3.727	3.727	3.727	3.727	3.727	37.267
	- dak, rente (tweede termijn)							-		385																						*1.491*	*1.416*	*1.342*	*1.267*	*1.193*	*1.118*	*1.043*	*969*	*894*	*820*	*11.553*
	- lift, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			43.519	2.176		1.451		2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176	2.176									43.519
	- lift, rente (eerste termijn)							*870*		305		*870*	*827*	*783*	*740*	*696*	*653*	*609*	*566*	*522*	*479*	*435*	*392*	*348*	*305*	*261*	*218*	*174*	*131*	*87*	*44*										*9.139*
	- lift, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20 jaar	75,0%			54.821	-		914																						2.741	2.741	2.741	2.741	2.741	2.741	2.741	2.741	2.741	2.741	27.410
	- lift, rente (tweede termijn)							-		283																						*1.096*	*1.042*	*987*	*932*	*877*	*822*	*767*	*713*	*658*	*603*	*8.497*
	- installaties, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10 jaar	100,0%			593.428	59.343		19.781		59.343	59.343	59.343	59.343	59.343	59.343	59.343	59.343	59.343	59.343																					593.428
	- installaties, rente (eerste termijn)							*11.869*		2.176		*11.869*	*10.682*	*9.495*	*8.308*	*7.121*	*5.934*	*4.747*	*3.561*	*2.374*	*1.187*																					*65.277*
	- installaties, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	30,0%			233.589	-		7.786												23.359	23.359	23.359	23.359	23.359	23.359	23.359	23.359	23.359	23.359											233.589
	- installaties, rente (tweede termijn)							-		856												*4.672*	*4.205*	*3.737*	*3.270*	*2.803*	*2.336*	*1.869*	*1.402*	*934*	*467*											*25.695*
	- installaties, afschrijving (derde termijn)	termijn	10 jaar	30,0%			299.013	-		9.967																						29.901	29.901	29.901	29.901	29.901	29.901	29.901	29.901	29.901	29.901	299.013
	- installaties, rente (derde termijn)							-		1.096																						*5.980*	*5.382*	*4.784*	*4.186*	*3.588*	*2.990*	*2.392*	*1.794*	*1.196*	*598*	*32.891*
	- inbouw, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10 jaar	100,0%			273.079	27.308		9.103		27.308	27.308	27.308	27.308	27.308	27.308	27.308	27.308	27.308	27.308																					273.079
	- inbouw, rente (eerste termijn)							*5.462*		1.001		*5.462*	*4.915*	*4.369*	*3.823*	*3.277*	*2.731*	*2.185*	*1.638*	*1.092*	*546*																					*30.039*
	- inbouw, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	40,0%			143.321	-		4.777												14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332	14.332											143.321
	- inbouw, rente (tweede termijn)							-		526												*2.866*	*2.580*	*2.293*	*2.006*	*1.720*	*1.433*	*1.147*	*860*	*573*	*287*											*15.765*
	- inbouw, afschrijving (derde termijn)	termijn	10 jaar	40,0%			183.463	-		6.115																						18.346	18.346	18.346	18.346	18.346	18.346	18.346	18.346	18.346	18.346	183.463
	- inbouw, rente (derde termijn)							-		673																						*3.669*	*3.302*	*2.935*	*2.568*	*2.202*	*1.835*	*1.468*	*1.101*	*734*	*367*	*20.181*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (eerste termi	termijn	10 jaar	100,0%			387.718	38.772		12.924		38.772	38.772	38.772	38.772	38.772	38.772	38.772	38.772	38.772	38.772																					387.718
	- terrein/remmingwerk, rente (eerste termijn)							*7.754*		1.422		*7.754*	*6.979*	*6.203*	*5.428*	*4.653*	*3.877*	*3.102*	*2.326*	*1.551*	*775*																					*42.649*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (tweede tern	termijn	10 jaar	40,0%			203.488	-		6.783												20.349	20.349	20.349	20.349	20.349	20.349	20.349	20.349	20.349	20.349											203.488
	- terrein/remmingwerk, rente (tweede termijn)							-		746												*4.070*	*3.663*	*3.256*	*2.849*	*2.442*	*2.035*	*1.628*	*1.221*	*814*	*407*											*22.384*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (derde termi	termijn	10 jaar	40,0%			260.482	-		8.683																						26.048	26.048	26.048	26.048	26.048	26.048	26.048	26.048	26.048	26.048	260.482
	- terrein/remmingwerk, rente (derde termijn)							-		955																						*5.210*	*4.689*	*4.168*	*3.647*	*3.126*	*2.605*	*2.084*	*1.563*	*1.042*	*521*	*28.653*
	- losse inrichting, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			36.300	1.815		1.210		1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815									36.300
	- losse inrichting, rente (eerste termijn)							*726*		254		*726*	*690*	*653*	*617*	*581*	*545*	*508*	*472*	*436*	*399*	*363*	*327*	*290*	*254*	*218*	*182*	*145*	*109*	*73*	*36*										*7.623*
	- losse inrichting, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	70,0%			42.678	-		1.423																						4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	42.678
	- losse inrichting, rente (tweede termijn)							-		156																						*854*	*768*	*683*	*597*	*512*	*427*	*341*	*256*	*171*	*85*	*4.695*
	huur																																								
	- huur kantoorruimte																																								
	- huur parkeerplaatsen																																								
	- servicekosten																																								
B	**Belastingen**							**12.930**	**31,28**	**18.923**	**45,77**	**12.930**	**13.254**	**13.585**	**13.925**	**14.273**	**14.630**	**14.995**	**15.370**	**15.754**	**16.148**	**16.552**	**16.966**	**17.390**	**17.825**	**18.270**	**18.727**	**19.195**	**19.675**	**20.167**	**20.671**	**21.188**	**21.718**	**22.261**	**22.817**	**23.388**	**23.972**	**24.572**	**25.186**	**25.815**	**26.461**	**567.680**
	onroerende zaak belasting																																								
	- eigenaren niet-woning	niet bij huur		91,3013%	over	1.780.000		5.705		8.348		5.705	5.847	5.993	6.143	6.297	6.454	6.616	6.781	6.951	7.124	7.302	7.485	7.672	7.864	8.061	8.262	8.469	8.680	8.897	9.120	9.348	9.581	9.821	10.066	10.318	10.576	10.840	11.112	11.389	11.674	250.449
	- gebruikers niet-woning			8,2397%	over	1.780.000		4.538		6.642		4.538	4.652	4.768	4.887	5.009	5.135	5.263	5.395	5.530	5.668	5.809	5.955	6.104	6.256	6.413	6.573	6.737	6.906	7.078	7.255	7.437	7.623	7.813	8.008	8.209	8.414	8.624	8.840	9.061	9.287	199.246
	overige heffingen																																								
	- reinigingsrechten				incl.																																					
	- afvalstoffenheffing	in eigen beheer			incl.																																					
	- afvalverwijdering			413	m2		2,50	1.034		1.512		1.034	1.059	1.086	1.113	1.141	1.169	1.199	1.229	1.259	1.291	1.323	1.356	1.390	1.425	1.460	1.497	1.534	1.573	1.612	1.652	1.694	1.736	1.779	1.824	1.869	1.916	1.964	2.013	2.063	2.115	45.373
	- rioolheffing			413	m2		0,37	153		224		153	157	161	165	169	173	178	182	187	191	196	201	206	211	217	222	228	233	239	245	251	257	264	271	277	284	291	299	306	314	6.730
	- watersysteemheffing eigenaren			0,0261%	over	1.780.000		386		565		386	396	406	416	426	437	448	459	471	482	494	507	519	532	546	559	573	588	602	617	633	649	665	682	699	716	734	752	771	790	16.958
	- verontreinigingsheffing			17	ve		65	1.114		1.631		1.114	1.142	1.171	1.200	1.230	1.261	1.292	1.325	1.358	1.392	1.426	1.462	1.499	1.536	1.575	1.614	1.654	1.696	1.738	1.781	1.826	1.872	1.918	1.966	2.016	2.066	2.118	2.171	2.225	2.280	48.923
	- reclamebelasting				excl.																																					
C	**Verzekeringen**							**2.199**	**5,32**	**3.218**	**7,78**	**2.199**	**2.254**	**2.310**	**2.368**	**2.427**	**2.488**	**2.550**	**2.613**	**2.679**	**2.746**	**2.814**	**2.885**	**2.957**	**3.031**	**3.107**	**3.184**	**3.264**	**3.345**	**3.429**	**3.515**	**3.603**	**3.693**	**3.785**	**3.880**	**3.977**	**4.076**	**4.178**	**4.282**	**4.390**	**4.499**	**96.525**
	bouwwerk	gebouwgebonden		413	m2		2,50	1.099		1.609		1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
	inboedel	niet gebouwgebonden		413	m2		2,50	1.099		1.609		1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
												-																														
2	**VERBRUIKSKOSTEN**							**2.309**	**5,58**	**3.378**	**8,17**	**2.309**	**2.366**	**2.425**	**2.486**	**2.548**	**2.612**	**2.677**	**2.744**	**2.813**	**2.883**	**2.955**	**3.029**	**3.105**	**3.182**	**3.262**	**3.343**	**3.427**	**3.513**	**3.601**	**3.691**	**3.783**	**3.877**	**3.974**	**4.074**	**4.176**	**4.280**	**4.387**	**4.497**	**4.609**	**4.724**	**101.352**
A	**Verbruik van energie en water**							**2.309**	**5,58**	**3.378**	**8,17**	**2.309**	**2.366**	**2.425**	**2.486**	**2.548**	**2.612**	**2.677**	**2.744**	**2.813**	**2.883**	**2.955**	**3.029**	**3.105**	**3.182**	**3.262**	**3.343**	**3.427**	**3.513**	**3.601**	**3.691**	**3.783**	**3.877**	**3.974**	**4.074**	**4.176**	**4.280**	**4.387**	**4.497**	**4.609**	**4.724**	**101.352**
	energieverbruik	*onbalans in opwekking 'energieneutraal gebouw'*		413	m2		3,00	1.319		1.931		1.319	1.352	1.386	1.421	1.456	1.493	1.530	1.568	1.607	1.647	1.689	1.731	1.774	1.818	1.864	1.911	1.958	2.007	2.057	2.109	2.162	2.216	2.271	2.328	2.386	2.446	2.507	2.569	2.634	2.700	57.915
	- gas				n.v.t.																																					
	- stadsverwarming				n.v.t.																																					
	- electriciteit				incl.																																					
	- water			413	m2		2,25	989		1.448		989	1.014	1.039	1.065	1.092	1.119	1.147	1.176	1.205	1.236	1.266	1.298	1.331	1.364	1.398	1.433	1.469	1.505	1.543	1.582	1.621	1.662	1.703	1.746	1.790	1.834	1.880	1.927	1.975	2.025	43.436
												-																														
3	**ONDERHOUDSKOSTEN**							**9.620**	**23,27**	**14.078**	**34,05**	**9.620**	**9.860**	**10.107**	**10.360**	**10.618**	**10.884**	**11.156**	**11.435**	**11.721**	**12.014**	**12.314**	**12.622**	**12.938**	**13.261**	**13.593**	**13.932**	**14.281**	**14.638**	**15.004**	**15.379**	**15.763**	**16.157**	**16.561**	**16.975**	**17.400**	**17.835**	**18.280**	**18.738**	**19.206**	**19.686**	**422.337**
A	**Onderhoud**							**9.620**	**23,27**	**14.078**	**34,05**	**9.620**	**9.860**	**10.107**	**10.360**	**10.618**	**10.884**	**11.156**	**11.435**	**11.721**	**12.014**	**12.314**	**12.622**	**12.938**	**13.261**	**13.593**	**13.932**	**14.281**	**14.638**	**15.004**	**15.379**	**15.763**	**16.157**	**16.561**	**16.975**	**17.400**	**17.835**	**18.280**	**18.738**	**19.206**	**19.686**	**422.337**
	bouwkundig en installaties	preventief, correctief en contract		413	m2		23,27	9.620		14.078		9.620	9.860	10.107	10.360	10.618	10.884	11.156	11.435	11.721	12.014	12.314	12.622	12.938	13.261	13.593	13.932	14.281	14.638	15.004	15.379	15.763	16.157	16.561	16.975	17.400	17.835	18.280	18.738	19.206	19.686	422.337
	terrein	preventief, correctief en contract			incl.							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mutatieonderhoud / aanpassingen inbouwpakket				excl.																																					
B	**Schoonmaken**							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	glasbewassing buitengevel				excl.					-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	reguliер schoonmaak gebouw				excl.					-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN**							**1.353**	**3,27**	**1.980**	**4,79**	**1.353**	**1.387**	**1.421**	**1.457**	**1.493**	**1.531**	**1.569**	**1.608**	**1.648**	**1.690**	**1.732**	**1.775**	**1.819**	**1.865**	**1.912**	**1.959**	**2.008**	**2.059**	**2.110**	**2.163**	**2.217**	**2.272**	**2.329**	**2.387**	**2.447**	**2.508**	**2.571**	**2.635**	**2.701**	**2.769**	**59.395**
A	**Beheer**							**1.353**	**3,27**	**1.980**	**4,79**	**1.353**	**1.387**	**1.421**	**1.457**	**1.493**	**1.531**	**1.569**	**1.608**	**1.648**	**1.690**	**1.732**	**1.775**	**1.819**	**1.865**	**1.912**	**1.959**	**2.008**	**2.059**	**2.110**	**2.163**	**2.217**	**2.272**	**2.329**	**2.387**	**2.447**	**2.508**	**2.571**	**2.635**	**2.701**	**2.769**	**59.395**
	voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten																																								
	(financiele) administratie per object / complex	administratie, inkoop, regelen onderhoud, et cetera		413	m2		3,27	1.353		1.980		1.353	1.387	1.421	1.457	1.493	1.531	1.569	1.608	1.648	1.690	1.732	1.775	1.819	1.865	1.912	1.959	2.008	2.059	2.110	2.163	2.217	2.272	2.329	2.387	2.447	2.508	2.571	2.635	2.701	2.769	59.395
	reclame / public relations											-																														
5	**SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN**																																									
A	**Consumptieve diensten / catering**																																									
	consumptieve diensten / catering	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
B	**Risicobeheersing**																																									
	beveiliging en bewaking	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	verbindingen met de brandweer (doormelding)	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	receptiediensten	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	legionella preventie / bestrijding	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	bedrijfshulpverlening	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	gladheidsbestrijding	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	overig	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
6	**SUBSIDIES**																																									
	inkomsten uit subsidie				excl.																																					
	TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN EXCLUSIEF BTW							**223.391**	**540,91**	**176.103**	**426,40**	**223.391**	**221.808**	**219.276**	**216.826**	**214.527**	**213.057**	**209.977**	**207.511**	**205.373**	**203.670**	**145.239**	**144.962**	**143.965**	**143.571**	**142.921**	**143.289**	**143.332**	**145.300**	**144.695**	**145.512**	**179.599**	**179.586**	**179.909**	**179.921**	**179.873**	**179.513**	**179.723**	**179.896**	**180.881**	**180.777**	**5.193.277**
	Netto Contante waarde cashflow									**4.092.996**		**223.391**	**216.733**	**210.268**	**203.990**	**197.894**	**191.976**	**186.232**	**180.656**	**175.246**	**169.995**	**119.147**	**116.186**	**113.313**	**110.526**	**107.824**	**105.203**	**102.661**	**100.197**	**97.809**	**95.494**	**119.054**	**116.111**	**113.256**	**110.488**	**107.803**	**105.201**	**102.678**	**100.233**	**97.863**	**95.568**	**4.092.996**

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Investeringskosten nieuwbouw kantoor**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten nieuwbouw kantoor

Bruto vloeroppervlak totaal	413	m²bvo		
Bruto hoogte	4,00	m¹		
Bruto inhoud totaal	1.654	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	2	stuks		
Bruto Funderingsoppervlak	207	m²bdo	*0,50*	*BDO/BVO*
Bruto Dakoppervlak	207	m²bdo	*0,50*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal (open + dicht)	455	m²bgo	*1,10*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	205	m²	*0,45*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto kaveloppervlakte	-	m²		
Netto terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BOUWKOSTEN**					**1.747.293**	*4.226,64*
1	CASCO					**603.767**	*1.460,49*
A	**Fundering**		*207*	*m²bbo*	*378,66*	**78.268**	*189,33*
	Bodemvoorzieningen						
	uitzetten en maatvoering		413	m²bvo	1,50	620	
	grondwerk, ontgraven en afvoeren (binnen 5 km.)		207	m²bbo	20	4.134	
	bodemafsluiting, zand 150 mm		207	m²bbo	3	620	
	drooghouden bouwput (beperkt)	*n.v.t.*	207	m²bbo	5	1.034	
	Funderingsconstructie						
	funderingsbalken en poeren		207	m²bbo	45,00	9.302	
	invoerput/voorzieningen nuts		1	post	2.500,00	2.500	
	liftput		1	post	4.250,00	4.250	
	Damwanden en heiwerk						
	reservering trillingsarm heiwerk, lengte en afmeting n.t.b., 1 paal per 10 m²bbo, lengte/diameter		21	stuks	1.800,00	37.206	
	damwanden			PM			
	Begane grondvloer						
	geisoleerde begane grondvloer		207	m²	90,00	18.603	
B	**Skelet**		*413*	*m²bvo*	*306,14*	**126.558**	*306,14*
	Hoofddraagconstructie						
	kolommen, balken en wanden		413	m²bvo	160,00	66.144	
	toeslag bedienzaal kolomvrij		100	m²bvo	35,00	3.500	
	diverse hulpconstructies en stabiliteitsvoorzieningen		413	m²	8	3.307	
	Vloeren						
	verdiepings- en dakvloer		413	m²	105,00	43.407	
	dakopbouw lift		1	post	3.200,00	3.200	
	Trappen en hellingen						
	trappen en bordessen, 2 noodtrappenhuizen		2	post	3.500,00	7.000	
C	**Dakafbouw/dakafwerking**		*207*	*m²bdo*	*180,89*	**37.389**	*90,44*
	gesloten dakafwerking, inclusief isolatie		207	m²	125	25.838	
	toeslag looppaden, tegels tussen PV panelen			incl.			
	dakrand, compleet, h=400mm		62	m¹	150	9.302	
	dakluik t.b.v. toegankelijkheid dak		1	post	2.250,00	2.250	
D	**Gevelafbouw/gevelafwerking**		*455*	*m²bgo*	*507,06*	**230.581**	*557,77*
	Gevel open						
	aluminium gevelkozijnen		205	m²	475,00	97.201	
	toeslag drievoudige beglazing		205	m²	62	12.687	
	toeslag gelaagd glas (doorvalbeveiliging)			n.v.t.			
	toeslag zonwerende beglazing			n.v.t., screens			
	toeslag entree- en vluchtdeuren		3	stuks	1.100	3.300	
	toeslag schuifdeurautomaat		1	stuks	12.500	12.500	
	toeslag technische gevel (jazopuien)		1	post	2.500	2.500	
	screens, elektrisch bedienbaar		205	m²	105	21.486	
	voorzieningen in gevel o.a. brandweerkluis, brievenbus		1	pst	1.250	1.250	
	Gevel gesloten						
	reservering gevel gesloten		250	m²	175,00	43.769	
	binnenspouwblad		238	m²	72	17.107	
	Diversen						
	reclame uitingen gevel		1	post	1.500,00	1.500	
	gevelsteiger/werken op hoogte		455	m²	18,00	8.185	
	toeslag architectuur, gemiddeld (luifel, afwerking, negges et cetera)		455	m²	20,00	9.095	

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
E	**Afbouw casco**		*413*	*m²bvo*	*208,62*	**86.246**	*208,62*
	casco voorzieningen						
	binnenwanden + deuren casco		413	m²	15,00	6.201	
	binnenwandafwerkingen casco wanden en binnenspouwblad		413	m²	18,00	7.441	
	toiletten met gedeelde voorruimte		7	stuks	3.000,00	21.000	
	kleedruimte met douches		1	post	10.000,00	10.000	
	standaard systeemplafond		413	m²	35,00	14.469	
	zandcementdekvloer		413	m²	14,00	5.788	
	toeslag vloergoten of computervloer	*ivm techniek/ICT*	103	m²	60,00	6.201	
	schoonloopmat		2	stuks	750,00	1.500	
	plinten		331	m¹	8,00	2.646	
	afbouw techniekruimte		1	stuks	2.500,00	2.500	
	afbouw entreegebied		1	stuks	3.500,00	3.500	
	afbouw noodtrappenhuis		2	stuks	2.500,00	5.000	
	algemene werkzaamheden			in ABK			
I	**Inbouw- en afwerkingspakketten**		*413*	*m²bvo*	*108,19*	**44.726**	*108,19*
	inbouw voorzieningen						
	vloerafwerking		413	m²bvo	45,00	18.603	
	systeemwanden		413	m²bvo	25,00	10.335	
	schuifwand kantine/vergaderruimte			n.v.t.			
	toeslag akoestisch plafond bedienzaal		100	m²bvo	100,00	10.000	
	kluis			verhuizen bestaand			
	algemene werkzaamheden			in ABK			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden, inbouw		413	m2	10,00	4.134	
	diverse schilder- en timmerwerken, inbouw		413	m2	4,00	1.654	
2	Installaties		*413*	*m²bvo*	*973,60*	**402.488**	*973,60*
	Installaties		*413*	*m²bvo*	*973,60*	**402.488**	*973,60*
	casco voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		413	m²	375,00	155.025	
	elektrotechnische installaties		413	m²	145,00	59.943	
	PV-panelen op het dak, 70% van dakoppervlak, ivm BENG		1	post	36.000,00	36.000	
	lift, eenvoudig		1	post	27.500,00	27.500	
	gevelonderhoudsinstallaties			n.v.t.			
	voorzieningen duurzaamheid en comfort		413	m²	150,00	62.010	
	inbouw voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		413	m²	50,00	20.670	
	elektrotechnische installaties		413	m²	100,00	41.340	
	toegangscontrole			incl.			
	noodstroomvoorzieningen			incl.			
	brandmeldinstallatie			incl.			
	inbraakinstallatie			incl.			
3	Vaste inrichtigen en voorzieningen		*413*	*m²bvo*	*100,60*	**41.588**	*100,60*
A	**Vaste inrichtingen en voorzieningen**		*413*	*m²bvo*	*100,60*	**41.588**	*100,60*
	pantry		1	post	12.500,00	12.500	
	balie		1	post	7.500,00	7.500	
	vaste inrichting overlegplekken		1	post	2.500,00	2.500	
	vaste inrichting werkkasten		2	post	250,00	500	
	vaste inrichting was- en kleedruimte		1	post	1.250,00	1.250	
	lockers		1	post	2.000,00	2.000	
	garderobe bezoekers		1	post	500,00	500	
	garderobe medewerkers		1	post	500,00	500	
	bewegwijzering		413	m²	4,00	1.654	
	sanitaire accessoires		7	post	175,00	1.225	
	karpetten, gordijnen en overige stoffering			n.v.t., losse inrichting			
	lichtwering (binnenzijde gevel)		164	m²	70,00	11.459	

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
4		Steiger en terreininrichting		413	m²bvo	955,49	**395.000**	955,49
	A	**Steiger en terreininrichting**					**395.000**	955,49
		steiger, vast + drijvend		1	post	50.000,00	50.000	
		trappen naar steiger		1	post	7.500,00	7.500	
		remmingswerken		1	post	100.000,00	100.000	
		terreininrichting diversen		1	post	25.000,00	25.000	
		scheepshelling			PM			
		fietsenstalling + containerruimte		1	post	12.500,00	12.500	
		afsluitbaar boothuis (afsluitbaar, open constructie)		1	post	150.000,00	150.000	
		bootopslag		1	post	50.000,00	50.000	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	82,6%	**1.442.843**	3.490,19
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken	34,6%	603.767	1.460,49
2	Installaties	23,0%	402.488	973,60
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	2,4%	41.588	100,60
4	Terrein	22,6%	395.000	955,49

5		Indirecte bouwkosten					**304.450**	736,45
		Indirecte kosten		**21%**			**304.450**	736,45
	A	nader te detailleren	uit post onvoorzien	-	%	1.442.843	-	
	B	algemene bouwplaatskosten		7,00	%	1.442.843	100.999	244,31
	C	coördinatie kosten	nvt	-	%	-	-	
	D	algemene kosten		7,00	%	1.543.842	108.069	
	E	winst & risico		4,00	%	1.651.911	66.076	
		CAR verzekering		0,40	%	1.717.988	6.872	
		bankgarantie		0,05	%	1.724.860	862	
		prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	1.725.722	-	
		% prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw) ->	**-**					
		aantal maanden tot start bouw ->	**19,00**					
		maand start bouw (gerekend vanaf prijspeil) ->	december-22					
		prijsstijgingen tijdens de bouw	*2,5% prijsstijging op jaarbasis*	1,25	%	1.725.722	21.572	
		% prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw) ->	**2,50**					
		aantal maanden bouwperiode ->	**12,00**					
		maand oplevering bouw (vanaf start bouw) ->	december-23					

	BOUWKOSTEN	**1.747.293**	***4.227***

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BIJKOMENDE KOSTEN**		33%			581.769	*1.407*
	Grondkosten						
	Grondkosten					**35.000**	*84,66*
	aankoop grond			exclusief			
	bouwrijp maken		1	post	10.000	10.000	
	sloopkosten		1	post	25.000	25.000	
	Inrichtingskosten						
	Inrichtingskosten					**30.000**	*72,57*
	losse inrichting	*deels nieuw, deels bestaand*	1	post	30.000	30.000	
	brugbediening	*elders geraamd*		nvt			
	Bijkomende kosten						
	Bijkomende kosten					**110.911**	*268,29*
	leges		2,50%	over	1.705.705	42.643	
	bestemmingsplanwijziging		1	post	25.000	25.000	
	inmeten en bodemonderzoek		1	post	10.000	10.000	
	verzekeringen			in bouwkosten			
	aansluitkosten		413	m²	20	8.268	
	tijdelijke huisvesting:						
	- huur units	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	m2	225	-	
	- aanpassingen aan units	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	m2	100	-	
	- pontons als steiger	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	pst	6.400	-	
	- loopplank naar pontons	*niet benodigd bij nieuwbouw*	-	pst	7.500	-	
	tijdelijke voorzieningen/instandhouden operatie (gedurende realisatie, verhuizen en ingebruiknar		1	pst	25.000	**25.000**	
	Honoraria						
	Honoraria					**228.230**	*552,08*
	onderzoeken definitiefase + opstellen PvE			excl			
	architect		5,5%	over	1.747.293	96.101	
	constructeur		1,5%	over	1.747.293	26.209	
	installatieadviseur		3,0%	over	611.553	18.347	
	adviseur bouwfysica en duurzaamheid		1,5%	over	611.553	9.173	
	directievoering en toezicht		1	pst	38.400	38.400	
	projectmanagement	*inhuur aanvullend op intern projectmanagem*	1	pst	40.000	40.000	
	Overige kosten						
	Overige kosten					**180.862**	*437,50*
	onvoorzien en programmawijzigingen		5%	over	2.116.435	105.822	
	prijsstijgingen						
	- tot start bouw		4,0%	over	1.747.293	69.666	
	- tijdens bouw			in bouwkosten			
	schoonmaken en opleveren		413	m²bvo	5	2.067	
	verhuiskosten	1x	413	m²bvo	8	3.307	
	Rentekosten						
	Rentekosten		*2,00%*			**31.766**	*76,84*
	- bouwkosten		1,00%	over	1.747.293	17.386	
	- grondkosten		2,59%	over	35.000	907	
	- bijkomende kosten		2,59%	over	110.911	2.874	
	- honoraria		2,59%	over	228.230	5.913	
	- overige kosten		2,59%	over	180.862	4.686	
	BTW						
	BTW					**-**	-
	BTW		0,00%	over	2.254.654	-	
	BIJKOMENDE KOSTEN					**581.769**	***1.407***
>>>	**INVESTERINGSKOSTEN**					**2.329.062**	***5.634***
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					**2.329.062**	*5.633,92*
	Bouwkosten		1	post	1.747.293	1.747.293	
	Bijkomende kosten en BTW (0%)		1	post	581.769	581.769	
	INVESTERINGSKOSTEN					**2.329.062**	***5.634***
>>>	**VERDELING NAAR AFSCHRIJFTERMIJNEN**					**2.329.062**	***5.634***
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					**2.329.062**	*5.633,92*
	Gebouw (nieuwbouw 40 jr.)		1	post	691.887	691.887	
	Gebouw (renovatie 20 jr.)		1	post	-	-	
	Dak (20 jr.)		1	post	59.413	59.413	
	Lift (20 jr.)		1	post	43.699	43.699	
	Installaties (10 jr.)		1	post	595.878	595.878	
	Inbouw (10 jr.)		1	post	274.207	274.207	
	Terrein/remmingswerk/steiger (10 jr.)		1	post	627.678	627.678	
	Losse inrichting (20 jr.)		1	post	36.300	36.300	
	INVESTERINGSKOSTEN					**2.329.062**	***5.634***

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Exploitatiekosten nieuwbouw kantoor**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Exploitatiekosten nieuwbouw kantoo

		€/bvo	Eerste jaar	%	Gemiddeld	%
EXPLOITATIEKOSTEN		**606**	**250.561**	**100%**	**195.102**	**100%**
1	VASTE KOSTEN	572	236.590	94,4%	174.658	89,5%
2	VERBRUIKSKOSTEN	6	2.309	0,9%	3.378	1,7%
3	ONDERHOUDSKOSTEN	25	10.236	4,1%	14.980	7,7%
4	ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN	3	1.425	0,6%	2.086	1,1%
5	SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN	-	-	0,0%	-	0,0%
6	SUBSIDIES	-	-	0,0%	-	0,0%

Bruto vloeroppervlak totaal	413	m2bvo
Beschouwingsperiode	30	jaar
Rekenrente	2,00%	
Index exploitatiekosten	2,50%	

	Omschrijving		HvH	Eenh.	€/Eenh.	Eerste jaar	€/m2bvo	Gemiddeld	m2 bvo	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	7 2030	8 2031	9 2032	10 2033	11 2034	12 2035	13 2036	14 2037	15 2038	16 2039	17 2040	18 2041	19 2042	20 2043	21 2044	22 2045	23 2046	24 2047	25 2048	26 2049	27 2050	28 2051	29 2052	30 2053	Totaal
1	**VASTE KOSTEN**					**236.590**	**572,30**	**174.658**	**422,49**	**236.590**	**233.509**	**230.437**	**227.375**	**224.324**	**221.284**	**218.255**	**215.237**	**212.230**	**209.236**	**141.424**	**140.034**	**138.656**	**137.292**	**135.941**	**134.604**	**133.281**	**131.972**	**130.678**	**129.400**	**173.330**	**171.610**	**169.907**	**168.221**	**166.552**	**164.900**	**163.266**	**161.651**	**160.055**	**158.479**	**5.239.730**
A	**Voorzien in huisvesting**					**220.625**	**533,68**	**151.294**	**365,97**	**220.625**	**217.144**	**213.664**	**210.183**	**206.702**	**203.221**	**199.740**	**196.259**	**192.778**	**189.297**	**120.987**	**119.086**	**117.185**	**115.284**	**113.383**	**111.482**	**109.581**	**107.679**	**105.778**	**103.877**	**147.169**	**144.796**	**142.422**	**140.049**	**137.675**	**135.302**	**132.928**	**130.555**	**128.181**	**125.808**	**4.538.821**
	kapitaallasten																																							
	- gebouw nieuwbouw, afschrijving	termijn	40 jaar	100,0%	691.887	17.297		17.297		17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	17.297	518.915
	- gebouw nieuwbouw, rente					*13.838*		8.822		*13.838*	*13.492*	*13.146*	*12.800*	*12.454*	*12.108*	*11.762*	*11.416*	*11.070*	*10.724*	*10.378*	*10.032*	*9.686*	*9.340*	*8.995*	*8.649*	*8.303*	*7.957*	*7.611*	*7.265*	*6.919*	*6.573*	*6.227*	*5.881*	*5.535*	*5.189*	*4.843*	*4.497*	*4.151*	*3.805*	*264.647*
	- gebouw renovatie, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-
	- gebouw renovatie, rente (eerste termijn)					-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											-
	- gebouw renovatie, afschrijving (tweede termijn	termijn	20 jaar	100,0%	-	-		-																					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw renovatie, rente (tweede termijn)					-		-																					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- dak, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%	59.413	2.971		1.980		2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971	2.971											59.413
	- dak, rente (eerste termijn)					*1.188*		416		*1.188*	*1.129*	*1.069*	*1.010*	*951*	*891*	*832*	*772*	*713*	*654*	*594*	*535*	*475*	*416*	*356*	*297*	*238*	*178*	*119*	*59*											*12.477*
	- dak, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20 jaar	75,0%	74.842	-		1.247																					3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	3.742	37.421
	- dak, rente (tweede termijn)					-		387																					*1.497*	*1.422*	*1.347*	*1.272*	*1.197*	*1.123*	*1.048*	*973*	*898*	*823*	*11.601*
	- lift, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%	43.699	2.185		1.457		2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185	2.185											43.699
	- lift, rente (eerste termijn)					*874*		306		*874*	*830*	*787*	*743*	*699*	*655*	*612*	*568*	*524*	*481*	*437*	*393*	*350*	*306*	*262*	*218*	*175*	*131*	*87*	*44*											*9.177*
	- lift, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20 jaar	75,0%	55.047	-		917																					2.752	2.752	2.752	2.752	2.752	2.752	2.752	2.752	2.752	2.752	27.524
	- lift, rente (tweede termijn)					-		284																					*1.101*	*1.046*	*991*	*936*	*881*	*826*	*771*	*716*	*661*	*606*	*8.532*
	- installaties, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10 jaar	100,0%	595.878	59.588		19.863		59.588	59.588	59.588	59.588	59.588	59.588	59.588	59.588	59.588	59.588																				595.878
	- installaties, rente (eerste termijn)					*11.918*		2.185		*11.918*	*10.726*	*9.534*	*8.342*	*7.151*	*5.959*	*4.767*	*3.575*	*2.384*	*1.192*																				*65.547*
	- installaties, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	30,0%	234.553	-		7.818												23.455	23.455	23.455	23.455	23.455	23.455	23.455	23.455	23.455	23.455											234.553
	- installaties, rente (tweede termijn)					-		860												*4.691*	*4.222*	*3.753*	*3.284*	*2.815*	*2.346*	*1.876*	*1.407*	*938*	*469*											*25.801*
	- installaties, afschrijving (derde termijn)	termijn	10 jaar	30,0%	300.248	-		10.008																					30.025	30.025	30.025	30.025	30.025	30.025	30.025	30.025	30.025	30.025	300.248
	- installaties, rente (derde termijn)					-		1.101																					*6.005*	*5.404*	*4.804*	*4.203*	*3.603*	*3.002*	*2.402*	*1.801*	*1.201*	*600*	*33.027*
	- inbouw, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10 jaar	100,0%	274.207	27.421		9.140		27.421	27.421	27.421	27.421	27.421	27.421	27.421	27.421	27.421	27.421																				274.207
	- inbouw, rente (eerste termijn)					*5.484*		1.005		*5.484*	*4.936*	*4.387*	*3.839*	*3.290*	*2.742*	*2.194*	*1.645*	*1.097*	*548*																				*30.163*
	- inbouw, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	40,0%	143.913	-		4.797												14.391	14.391	14.391	14.391	14.391	14.391	14.391	14.391	14.391	14.391											143.913
	- inbouw, rente (tweede termijn)					-		528												*2.878*	*2.590*	*2.303*	*2.015*	*1.727*	*1.439*	*1.151*	*863*	*576*	*288*											*15.830*
	- inbouw, afschrijving (derde termijn)	termijn	10 jaar	40,0%	184.221	-		6.141																					18.422	18.422	18.422	18.422	18.422	18.422	18.422	18.422	18.422	18.422	184.221
	- inbouw, rente (derde termijn)					-		675																					*3.684*	*3.316*	*2.948*	*2.579*	*2.211*	*1.842*	*1.474*	*1.105*	*737*	*368*	*20.264*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (eerste termi	termijn	10 jaar	100,0%	627.678	62.768		20.923		62.768	62.768	62.768	62.768	62.768	62.768	62.768	62.768	62.768	62.768																				627.678
	- terrein/remmingwerk, rente (eerste termijn)					*12.554*		2.301		*12.554*	*11.298*	*10.043*	*8.787*	*7.532*	*6.277*	*5.021*	*3.766*	*2.511*	*1.255*																				*69.045*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (tweede tern	termijn	10 jaar	40,0%	329.427	-		10.981												32.943	32.943	32.943	32.943	32.943	32.943	32.943	32.943	32.943	32.943											329.427
	- terrein/remmingwerk, rente (tweede termijn)					-		1.208												*6.589*	*5.930*	*5.271*	*4.612*	*3.953*	*3.294*	*2.635*	*1.977*	*1.318*	*659*											*36.217*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (derde termi	termijn	10 jaar	40,0%	421.695	-		14.056																					42.169	42.169	42.169	42.169	42.169	42.169	42.169	42.169	42.169	42.169	421.695
	- terrein/remmingwerk, rente (derde termijn)					-		1.546																					*8.434*	*7.591*	*6.747*	*5.904*	*5.060*	*4.217*	*3.374*	*2.530*	*1.687*	*843*	*46.386*
	- losse inrichting, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%	36.300	1.815		1.210		1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815											36.300
	- losse inrichting, rente (eerste termijn)					*726*		254		*726*	*690*	*653*	*617*	*581*	*545*	*508*	*472*	*436*	*399*	*363*	*327*	*290*	*254*	*218*	*182*	*145*	*109*	*73*	*36*											*7.623*
	- losse inrichting, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	70,0%	42.678	-		1.423																					4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	42.678
	- losse inrichting, rente (tweede termijn)					-		156																					*854*	*768*	*683*	*597*	*512*	*427*	*341*	*256*	*171*	*85*	*4.695*
	huur																																						
	- huur kantoorruimte																																						
	- huur parkeerplaatsen																																						
	- servicekosten																																						
B	**Belastingen**					**13.766**	**33,30**	**20.146**	**48,73**	**13.766**	**14.111**	**14.463**	**14.825**	**15.196**	**15.575**	**15.965**	**16.364**	**16.773**	**17.192**	**17.622**	**18.063**	**18.514**	**18.977**	**19.452**	**19.938**	**20.436**	**20.947**	**21.471**	**22.008**	**22.558**	**23.122**	**23.700**	**24.292**	**24.900**	**25.522**	**26.160**	**26.814**	**27.485**	**28.172**	**604.383**
	onroerende zaak belasting																																						
	- eigenaren niet-woning	niet bij huur		0,3013%	over 1.920.000	6.153		9.005		6.153	6.307	6.465	6.626	6.792	6.962	7.136	7.314	7.497	7.685	7.877	8.074	8.276	8.482	8.694	8.912	9.135	9.363	9.597	9.837	10.083	10.335	10.593	10.858	11.130	11.408	11.693	11.985	12.285	12.592	270.148
	- gebruikers niet-woning			0,2397%	over 1.920.000	4.895		7.164		4.895	5.018	5.143	5.272	5.403	5.539	5.677	5.819	5.964	6.114	6.266	6.423	6.584	6.748	6.917	7.090	7.267	7.449	7.635	7.826	8.022	8.222	8.428	8.638	8.854	9.076	9.302	9.535	9.773	10.018	214.917
	overige heffingen																																						
	- reinigingsrechten				incl.																																		
	- afvalstoffenheffing	in eigen beheer			incl.																																		
	- afvalverwijdering		413	m2	2,50	1.034		1.512		1.034	1.059	1.086	1.113	1.141	1.169	1.199	1.229	1.259	1.291	1.323	1.356	1.390	1.425	1.460	1.497	1.534	1.573	1.612	1.652	1.694	1.736	1.779	1.824	1.869	1.916	1.964	2.013	2.063	2.115	45.373
	- rioolheffing		413	m2	0,37	153		224		153	157	161	165	169	173	178	182	187	191	196	201	206	211	217	222	228	233	239	245	251	257	264	271	277	284	291	299	306	314	6.730
	- watersysteemheffing eigenaren		-0,0213%	over 1.920.000		417		610		417	427	438	449	460	471	483	495	508	520	533	547	560	574	589	603	619	634	650	666	683	700	717	735	754	772	792	812	832	853	18.292
	- verontreinigingsheffing		17	ve	65	1.114		1.631		1.114	1.142	1.171	1.200	1.230	1.261	1.292	1.325	1.358	1.392	1.426	1.462	1.499	1.536	1.575	1.614	1.654	1.696	1.738	1.781	1.826	1.872	1.918	1.966	2.016	2.066	2.118	2.171	2.225	2.280	48.923
	- reclamebelasting			excl.																																				
C	**Verzekeringen**					**2.199**	**5,32**	**3.218**	**7,78**	**2.199**	**2.254**	**2.310**	**2.368**	**2.427**	**2.488**	**2.550**	**2.613**	**2.679**	**2.746**	**2.814**	**2.885**	**2.957**	**3.031**	**3.107**	**3.184**	**3.264**	**3.345**	**3.429**	**3.515**	**3.603**	**3.693**	**3.785**	**3.880**	**3.977**	**4.076**	**4.178**	**4.282**	**4.390**	**4.499**	**96.525**
	bouwwerk	gebouwgebonden		413	m2	2,50	1.099		1.609		1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
	inboedel	niet gebouwgebonden		413	m2	2,50	1.099		1.609		1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
2	**VERBRUIKSKOSTEN**					**2.309**	**5,58**	**3.378**	**8,17**	**2.309**	**2.366**	**2.425**	**2.486**	**2.548**	**2.612**	**2.677**	**2.744**	**2.813**	**2.883**	**2.955**	**3.029**	**3.105**	**3.182**	**3.262**	**3.343**	**3.427**	**3.513**	**3.601**	**3.691**	**3.783**	**3.877**	**3.974**	**4.074**	**4.176**	**4.280**	**4.387**	**4.497**	**4.609**	**4.724**	**101.352**
A	**Verbruik van energie en water**					**2.309**	**5,58**	**3.378**	**8,17**	**2.309**	**2.366**	**2.425**	**2.486**	**2.548**	**2.612**	**2.677**	**2.744**	**2.813**	**2.883**	**2.955**	**3.029**	**3.105**	**3.182**	**3.262**	**3.343**	**3.427**	**3.513**	**3.601**	**3.691**	**3.783**	**3.877**	**3.974**	**4.074**	**4.176**	**4.280**	**4.387**	**4.497**	**4.609**	**4.724**	**101.352**
	energieverbruik	*onbalans in opwekking 'energieneutraal gebouw'*		413	m2	3,00	1.319		1.931		1.319	1.352	1.386	1.421	1.456	1.493	1.530	1.568	1.607	1.647	1.689	1.731	1.774	1.818	1.864	1.911	1.958	2.007	2.057	2.109	2.162	2.216	2.271	2.328	2.386	2.446	2.507	2.569	2.634	2.700	57.915
	- gas				n.v.t.																																			
	- stadsverwarming				n.v.t.																																			
	- electriciteit				incl.																																			
	- water		413	m2	2,25	989		1.448		989	1.014	1.039	1.065	1.092	1.119	1.147	1.176	1.205	1.236	1.266	1.298	1.331	1.364	1.398	1.433	1.469	1.505	1.543	1.582	1.621	1.662	1.703	1.746	1.790	1.834	1.880	1.927	1.975	2.025	43.436
3	**ONDERHOUDSKOSTEN**					**10.236**	**24,76**	**14.980**	**36,24**	**10.236**	**10.492**	**10.755**	**11.023**	**11.299**	**11.582**	**11.871**	**12.168**	**12.472**	**12.784**	**13.103**	**13.431**	**13.767**	**14.111**	**14.464**	**14.825**	**15.196**	**15.576**	**15.965**	**16.364**	**16.774**	**17.193**	**17.623**	**18.063**	**18.515**	**18.978**	**19.452**	**19.938**	**20.437**	**20.948**	**449.406**
A	**Onderhoud**					**10.236**	**24,76**	**14.980**	**36,24**	**10.236**	**10.492**	**10.755**	**11.023**	**11.299**	**11.582**	**11.871**	**12.168**	**12.472**	**12.784**	**13.103**	**13.431**	**13.767**	**14.111**	**14.464**	**14.825**	**15.196**	**15.576**	**15.965**	**16.364**	**16.774**	**17.193**	**17.623**	**18.063**	**18.515**	**18.978**	**19.452**	**19.938**	**20.437**	**20.948**	**449.406**
	bouwkundig en installaties	preventief, correctief en contract		413	m2	24,76	10.236		14.980		10.236	10.492	10.755	11.023	11.299	11.582	11.871	12.168	12.472	12.784	13.103	13.431	13.767	14.111	14.464	14.825	15.196	15.576	15.965	16.364	16.774	17.193	17.623	18.063	18.515	18.978	19.452	19.938	20.437	20.948	449.406
	terrein	preventief, correctief en contract			incl.						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mutatieonderhoud / aanpassingen inbouwpakket				excl.																																			
B	**Schoonmaken**					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	glasbewassing buitengevel				excl.			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	reguliere schoonmaak gebouw				excl.			-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN**					**1.425**	**3,45**	**2.086**	**5,05**	**1.425**	**1.461**	**1.498**	**1.535**	**1.573**	**1.613**	**1.653**	**1.694**	**1.737**	**1.780**	**1.825**	**1.870**	**1.917**	**1.965**	**2.014**	**2.065**	**2.116**	**2.169**	**2.223**	**2.279**	**2.336**	**2.394**	**2.454**	**2.515**	**2.578**	**2.643**	**2.709**	**2.777**	**2.846**	**2.917**	**62.583**
A	**Beheer**					**1.425**	**3,45**	**2.086**	**5,05**	**1.425**	**1.461**	**1.498**	**1.535**	**1.573**	**1.613**	**1.653**	**1.694**	**1.737**	**1.780**	**1.825**	**1.870**	**1.917**	**1.965**	**2.014**	**2.065**	**2.116**	**2.169**	**2.223**	**2.279**	**2.336**	**2.394**	**2.454**	**2.515**	**2.578**	**2.643**	**2.709**	**2.777**	**2.846**	**2.917**	**62.583**
	voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten																																						
	(financiele) administratie per object / complex	administratie, inkoop, regelen onderhoud, et cetera		413	m2	3,45	1.425		2.086		1.425	1.461	1.498	1.535	1.573	1.613	1.653	1.694	1.737	1.780	1.825	1.870	1.917	1.965	2.014	2.065	2.116	2.169	2.223	2.279	2.336	2.394	2.454	2.515	2.578	2.643	2.709	2.777	2.846	2.917	62.583
	reclame / public relations										-																													
5	**SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN**																																							
A	**Consumptieve diensten / catering**																																							
	consumptieve diensten / catering	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
B	**Risicobeheersing**																																							
	beveiliging en bewaking	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
	verbindingen met de brandweer (doormelding)	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
	receptiediensten	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
	legionella preventie / bestrijding	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
	bedrijfshulpverlening	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
	gladheidsbestrijding	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
	overig	onderdeel personeelskosten			excl.																																			
6	**SUBSIDIES**																																							
	inkomsten uit subsidie				excl.																																			
	TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN EXCLUSIEF BTW					**250.561**	**606,70**	**195.102**	**472,42**	**250.561**	**247.832**	**245.102**	**242.372**	**239.643**	**236.913**	**234.184**	**231.454**	**228.725**	**225.995**	**179.307**	**177.964**	**176.621**	**175.278**	**173.935**	**172.592**	**171.249**	**169.906**	**168.563**	**167.220**	**211.722**	**210.002**	**208.282**	**206.562**	**204.842**	**203.122**	**201.402**	**199.682**	**197.962**	**196.242**	**5.913.672**
	Netto Contante waarde cashflow					**4.539.395**				**250.561**	**242.969**	**235.596**	**228.438**	**221.487**	**214.740**	**208.190**	**201.833**	**195.664**	**189.678**	**130.688**	**127.367**	**124.144**	**121.019**	**117.987**	**115.046**	**112.195**	**109.431**	**106.752**	**104.155**	**132.052**	**128.706**	**125.460**	**122.312**	**119.259**	**116.299**	**113.429**	**110.648**	**107.952**	**105.340**	**4.539.395**

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Investeringskosten Huurlocatie Dantuma met boothuis**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten Huurlocatie Dantuma met boc

Bruto vloeroppervlak totaal	413	m²bvo		
Bruto hoogte	4,00	m¹		
Bruto inhoud totaal	1.654	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	2	stuks (indicatief)		
Bruto Funderingsoppervlak	207	m²bdo (indicatief)	*0,50*	*BDO/BVO*
Bruto Dakoppervlak	207	m²bdo (indicatief)	*0,50*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal (open + dicht)	331	m²bgo	*0,80*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	149	m²	*0,45*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto kaveloppervlakte	-	m²		
Netto terreinoppervlakte	-	m²		

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>		**BOUWKOSTEN**					**783.708**	*1.895,76*
1		CASCO					**120.070**	*290,45*
	A	**Fundering**		*207*	*m²bbo*	-	**-**	-
		Bodemvoorzieningen						
		uitzetten en maatvoering		-	m²bvo	1,50	-	
		grondwerk, ontgraven en afvoeren (binnen 5 km.)		-	m²bbo	20	-	
		bodemafsluiting, zand 150 mm		-	m²bbo	3	-	
		drooghouden bouwput (beperkt)	*n.v.t.*	-	m²bbo	5	-	
		Funderingsconstructie						
		funderingsbalken en poeren		-	m²bbo	45,00	-	
		invoerput/voorzieningen nuts		-	post	2.500,00	-	
		liftput		-	post	4.250,00	-	
		Damwanden en heiwerk						
		reservering trillingsarm heiwerk, lengte en afmeting n.t.b., 1 paal per 10 m²bbo, lengte/diameter		-	stuks	1.800,00	-	
		damwanden			PM			
		Begane grondvloer						
		geisoleerde begane grondvloer		-	m²	90,00	-	
	B	**Skelet**		*413*	*m²bvo*	-	**-**	-
		Hoofddraagconstructie						
		kolommen, balken en wanden		-	m²bvo	160,00	-	
		toeslag bedienzaal kolomvrij		-	m²bvo	35,00	-	
		diverse hulpconstructies en stabiliteitsvoorzieningen		-	m²	8	-	
		Vloeren						
		verdiepings- en dakvloer		-	m²	105,00	-	
		dakopbouw lift		-	post	3.200,00	-	
		Trappen en hellingen						
		trappen en bordessen, 2 noodtrappenhuizen		-	post	3.500,00	-	
	C	**Dakafbouw/dakafwerking**		*207*	*m²bdo*	-	**-**	-
		gesloten dakafwerking, inclusief isolatie		-	m²	125	-	
		toeslag looppaden, tegels tussen PV panelen			incl.			
		dakrand, compleet, h=400mm		-	m¹	150	-	
		dakbeveiliging, aanlijnvoorziening		-	m²	5	-	
		dakluik t.b.v. toegankelijkheid dak		-	post	2.250,00	-	
	D	**Gevelafbouw/gevelafwerking**		*331*	*m²bgo*	*159,50*	**52.750**	*127,60*
		Gevel open						
		aluminium gevelkozijnen		-	m²	475,00	-	
		toeslag drievoudige beglazing		-	m²	62	-	
		toeslag gelaagd glas (doorvalbeveiliging)			n.v.t.			
		toeslag zonwerende beglazing			n.v.t., screens			
		toeslag entree- en vluchtdeuren		-	stuks	1.100	-	
		toeslag schuifdeurautomaat		-	stuks	12.500	-	
		toeslag technische gevel (jazopuien)		-	post	2.500	-	
		screens, elektrisch bedienbaar		-	m²	105	-	
		voorzieningen in gevel o.a. brandweerkluis, brievenbus		1	pst	1.250	1.250	
		Gevel gesloten						
		reservering gevel gesloten		-	m²	175,00	-	
		binnenblad, kalkzandsteen		-	m²	72	-	
		Diversen						
		aanpassingen toegankelijkheid/herkenbaarheid		1	post	50.000,00	50.000	
		reclame uitingen gevel		1	post	1.500,00	1.500	
		gevelsteiger/werken op hoogte		-	m²	18,00	-	
		toeslag architectuur, gemiddeld (luifel, afwerking, negges et cetera)		-	m²	20,00	-	

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
E	**Afbouw casco**		*413*	*m²bvo*	*54,66*	**22.595**	*54,66*
	casco voorzieningen						
	binnenwanden + deuren casco		-	m²	15,00	-	
	binnenwandafwerkingen casco wanden en binnenspouwblad		-	m²	18,00	-	
	toiletten met gedeelde voorruimte		-	stuks	3.000,00	-	
	kleedruimte met douches		1	post	10.000,00	10.000	
	standaard systeemplafond		-	m²	35,00	-	
	zandcementdekvloer	*egaliseren*	413	m²	7,00	2.894	
	toeslag vloergoten of computervloer	*ivm techniek/ICT*	103	m²	60,00	6.201	
	schoonloopmat		-	stuks	750,00	-	
	plinten		-	m¹	8,00	-	
	afbouw techniekruimte		-	stuks	2.500,00	-	
	afbouw entreegebied		1	stuks	3.500,00	3.500	
	afbouw noodtrappenhuis		-	stuks	2.500,00	-	
	algemene werkzaamheden			in ABK			
I	**Inbouw- en afwerkingspakketten**		*413*	*m²bvo*	*108,19*	**44.726**	*108,19*
	inbouw voorzieningen						
	vloerafwerking		413	m²bvo	45,00	18.603	
	systeemwanden		413	m²bvo	25,00	10.335	
	schuifwand kantine/vergaderruimte			n.v.t.			
	toeslag akoestisch plafond bedienzaal		100	m²bvo	100,00	10.000	
	kluis			verhuizen bestaand			
	algemene werkzaamheden			in ABK			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden, inbouw		413	m2	10,00	4.134	
	diverse schilder- en timmerwerken, inbouw		413	m2	4,00	1.654	
2	Installaties		*413*	*m²bvo*	*387,08*	**160.020**	*387,08*
	Installaties		*413*	*m²bvo*	*387,08*	**160.020**	*387,08*
	casco voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		-	m²	375,00	-	
	elektrotechnische installaties		-	m²	150,00	-	
	PV-panelen op het dak, 70% van dakoppervlak		1	post	36.000,00	36.000	
	liften			n.v.t.			
	gevelonderhoudsinstallaties			n.v.t.			
	voorzieningen duurzaamheid en comfort		413	m²	150,00	62.010	
	inbouw voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		413	m²	50,00	20.670	
	elektrotechnische installaties		413	m²	100,00	41.340	
	toegangscontrole			incl.			
	noodstroomvoorzieningen			incl.			
	brandmeldinstallatie			incl.			
	inbraakinstallatie			incl.			
3	Vaste inrichtigen en voorzieningen		*413*	*m²bvo*	*90,08*	**37.238**	*90,08*
A	**Vaste inrichtingen en voorzieningen**		*413*	*m²bvo*	*90,08*	**37.238**	*90,08*
	pantry		1	post	12.500,00	12.500	
	balie		1	post	7.500,00	7.500	
	vaste inrichting overlegplekken		1	post	2.500,00	2.500	
	vaste inrichting werkkasten		2	post	250,00	500	
	vaste inrichting was- en kleedruimte		1	post	1.250,00	1.250	
	lockers		1	post	2.000,00	2.000	
	garderobe bezoekers		1	post	500,00	500	
	garderobe medewerkers		1	post	500,00	500	
	bewegwijzering		413	m²	4,00	1.654	
	sanitaire accessoires		-	post	175,00	-	
	karpetten, gordijnen en overige stoffering			n.v.t., losse inrichting			
	lichtwering (binnenzijde gevel)		119	m²	70,00	8.334	

BRINK

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
4		Steiger en terreininrichting		413	m²bvo	804,31	**332.500**	804,31
	A	**Steiger en terreininrichting**					**332.500**	804,31
		steiger, vast + drijvend		1	post	50.000,00	50.000	
		trappen naar steiger		1	post	7.500,00	7.500	
		remmingswerken		1	post	100.000,00	100.000	
		terreininrichting diversen		1	post	25.000,00	25.000	
		scheepshelling			PM			
		fietsenstalling + containerruimte	*casco voorziening*	-	post	12.500,00	-	
		afsluitbaar boothuis (afsluitbaar, open constructie)		1	post	150.000,00	150.000	
		bootopslag	*vervallen, bestaande bootopslag blijft*	-	post	-	-	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	*82,9%*	**649.828**	*1.571,91*
9	Sloopwerkzaamheden	*0,0%*	-	-
1	Bouwkundige werken	*15,3%*	120.070	*290,45*
2	Installaties	*20,4%*	160.020	*387,08*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	*4,8%*	37.238	*90,08*
4	Terrein	*42,4%*	332.500	*804,31*

5		Indirecte bouwkosten					**133.880**	*323,85*
		Indirecte kosten		**21%**			**133.880**	*323,85*
	A	nader te detailleren	uit post onvoorzien	-	%	649.828	-	
	B	algemene bouwplaatskosten		7,00	%	649.828	45.488	*110,03*
	C	coördinatie kosten	nvt	-	%	-	-	
	D	algemene kosten		7,00	%	695.316	48.672	
	E	winst & risico		4,00	%	743.988	29.760	
		CAR verzekering		0,40	%	773.748	3.095	
		bankgarantie		0,05	%	776.843	388	
		prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	777.231	-	
		% prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw) ->	**-**					
		aantal maanden tot start bouw ->	**16,00**					
		maand start bouw (gerekend vanaf prijspeil) ->	september-22					
		prijsstijgingen tijdens de bouw	*2,5% prijsstijging op jaarbasis*	0,83	%	777.231	6.477	
		% prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw) ->	**2,50**					
		aantal maanden bouwperiode ->	**8,00**					
		maand oplevering bouw (vanaf start bouw) ->	mei-23					

	BOUWKOSTEN		***1.896***

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BIJKOMENDE KOSTEN**		42%			326.910	*791*
	Grondkosten						
	Grondkosten					-	-
	aankoop grond			exclusief			
	bouwrijp maken			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	sloopkosten			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	Inrichtingskosten						
	Inrichtingskosten					30.000	*72,57*
	losse inrichting	*deels nieuw, deels bestaand*	1	post	30.000	30.000	
	brugbediening	*elders geraamd*		nvt			
	Bijkomende kosten						
	Bijkomende kosten					70.729	*171,09*
	leges		2,50%	over	746.470	18.662	
	bestemmingsplanwijziging		1	post	25.000	25.000	
	inmeten en bodemonderzoek		-	post	10.000	-	
	verzekeringen			in bouwkosten			
	aansluitkosten		413	m²	5	2.067	
	tijdelijke huisvesting:						
	- huur units	*niet benodigd bij huurlocatie*	-	m2	225	-	
	- aanpassingen aan units	*niet benodigd bij huurlocatie*	-	m2	100	-	
	- pontons als steiger	*niet benodigd bij huurlocatie*	-	pst	6.400	-	
	- loopplank naar pontons	*niet benodigd bij huurlocatie*	-	pst	7.500	-	
	tijdelijke voorzieningen/instandhouden operatie (gedurende realisatie, verhuizen en ingebruiknar		1	pst	25.000	25.000	
	Honoraria						
	Honoraria					132.803	*321,25*
	onderzoeken definitiefase + opstellen PvE			excl			
	architect		5,5%	over	783.708	43.104	
	constructeur		1,5%	over	783.708	11.756	
	installatieadviseur		3,0%	over	274.298	8.229	
	adviseur bouwfysica en duurzaamheid		1,5%	over	274.298	4.114	
	directievoering en toezicht		1	pst	25.600	25.600	
	projectmanagement	*inhuur aanvullend op intern projectmanagem*	1	pst	40.000	40.000	
	Overige kosten						
	Overige kosten					82.468	*199,49*
	onvoorzien en programmawijzigingen		5%	over	1.017.240	50.862	
	prijsstijgingen						
	- tot start bouw		3,3%	over	783.708	26.232	
	- tijdens bouw			in bouwkosten			
	schoonmaken en opleveren		413	m²bvo	5	2.067	
	verhuiskosten	1x	413	m²bvo	8	3.307	
	Rentekosten						
	Rentekosten		*2,00%*			10.910	*26,39*
	- bouwkosten		0,66%	over	783.708	5.190	
	- grondkosten		0,00%	over	-	-	
	- bijkomende kosten		2,00%	over	70.729	1.415	
	- honoraria		2,00%	over	132.803	2.656	
	- overige kosten		2,00%	over	82.468	1.649	
	BTW						
	BTW					-	-
	BTW		0,00%	over	1.081.046	-	
	BIJKOMENDE KOSTEN					326.910	*791*
>>>	**INVESTERINGSKOSTEN**					1.110.618	*2.687*
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.110.618	*2.686,55*
	Bouwkosten		1	post	783.708	783.708	
	Bijkomende kosten en BTW (0%)		1	post	326.910	326.910	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.110.618	*2.687*
>>>	**VERDELING NAAR AFSCHRIJFTERMIJNEN**					1.110.618	*2.687*
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.110.618	*2.686,55*
	Gebouw (nieuwbouw 40 jr.)		1	post	-	-	
	Gebouw (renovatie 20 jr.)		1	post	87.208	87.208	
	Dak (20 jr.)		1	post	-	-	
	Lift (20 jr.)		1	post	-	-	
	Installaties (10 jr.)		1	post	264.551	264.551	
	Inbouw (10 jr.)		1	post	172.859	172.859	
	Terrein/remmingswerk/steiger (10 jr.)		1	post	549.700	549.700	
	Losse inrichting (20 jr.)		1	post	36.300	36.300	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.110.618	*2.687*

BRINK

Project: Huisvesting Havendienst Haarlem
Projectnummer: B002283
Opdrachtgever : Gemeente Haarlem
Onderdeel: Exploitatiekosten Huurlocatie Dantuma met boothuis
Fase: Programma van Eisen
Versie: 3.0
Prijspeil: 1-5-2021
Laatst gewijzigd: 2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Exploitatiekosten Huurlocatie Dantuma met boothuis

		€/vvo	Eerste jaar	%	Gemiddeld	%
EXPLOITATIEKOSTEN		**532**	**219.804**	**100%**	**221.127**	**100%**
1	VASTE KOSTEN	517	213.733	97,2%	212.243	96,0%
2	VERBRUIKSKOSTEN	-	-	0,0%	-	0,0%
3	ONDERHOUDSKOSTEN	11	4.703	2,1%	6.883	3,1%
4	ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN	3	1.368	0,6%	2.002	0,9%
5	SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN	-	-	0,0%	-	0,0%
6	SUBSIDIES	-	-	0,0%	-	0,0%

Bruto vloeroppervlak totaal 413 m2bvo — 401 m²vvo (bijvoorbeeld de eerste verdieping + deel toedeling algemene ruimten)
Beschouwingsperiode 30 jaar
Rekenrente 2,00%
Index exploitatiekosten 2,50%

	Omschrijving				HvH	Eenh.	€/Eenh.	Eerste jaar	€/m2bvo	Gemiddeld	m2 bvo	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	7 2030	8 2031	9 2032	10 2033	11 2034	12 2035	13 2036	14 2037	15 2038	16 2039	17 2040	18 2041	19 2042	20 2043	21 2044	22 2045	23 2046	24 2047	25 2048	26 2049	27 2050	28 2051	29 2052	30 2053	totaal
	EXPLOITATIEKOSTEN																																						
1	**VASTE KOSTEN**							**213.733**	**517,01**	**212.243**	**$13,41**	**213.733**	**213.801**	**213.923**	**214.101**	**214.336**	**214.629**	**214.982**	**215.396**	**215.872**	**216.414**	**176.313**	**177.995**	**179.746**	**181.569**	**183.465**	**185.435**	**187.481**	**189.606**	**191.812**	**194.099**	**226.457**	**228.610**	**230.852**	**233.184**	**235.610**	**238.131**	**240.751**	**243.470**	**246.293**	**249.221**	**2.718.066**
A	**Voorzien in huisvesting**							**208.140**	**503,48**	**204.058**	**493,61**	**208.140**	**208.068**	**208.047**	**208.078**	**208.162**	**208.301**	**208.495**	**208.747**	**209.058**	**209.428**	**169.153**	**170.656**	**172.224**	**173.859**	**175.562**	**177.334**	**179.178**	**181.096**	**183.088**	**185.158**	**217.292**	**219.216**	**221.223**	**223.314**	**225.494**	**227.762**	**230.122**	**232.576**	**235.126**	**237.775**	**2.472.512**
	kapitaallasten																																						
	- gebouw nieuwbouw, afschrijving	termijn	40	jaar	100,0%	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw nieuwbouw, rente						-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw renovatie, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	87.208	4.360		2.907			4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360	4.360										87.208
	- gebouw renovatie, rente (eerste termijn)						*1.744*		610			*1.744*	*1.657*	*1.570*	*1.483*	*1.395*	*1.308*	*1.221*	*1.134*	*1.046*	*959*	*872*	*785*	*698*	*610*	*523*	*436*	*349*	*262*	*174*	*87*										*18.314*
	- gebouw renovatie, afschrijving (tweede termijn	termijn	20	jaar	50,0%	73.237	-		1.221																					3.662	3.662	3.662	3.662	3.662	3.662	3.662	3.662	3.662	3.662	36.618
	- gebouw renovatie, rente (tweede termijn)						-		378																					*1.465*	*1.391*	*1.318*	*1.245*	*1.172*	*1.099*	*1.025*	*952*	*879*	*806*	*11.352*
	- dak, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										-
	- dak, rente (eerste termijn)						-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										-
	- dak, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20	jaar	75,0%	-	-		-																					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- dak, rente (tweede termijn)						-		-																					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- lift, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										-
	- lift, rente (eerste termijn)						-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										-
	- lift, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20	jaar	75,0%	-	-		-																					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- lift, rente (tweede termijn)						-		-																					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- installaties, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10	jaar	100,0%	264.551	26.455		8.818			26.455	26.455	26.455	26.455	26.455	26.455	26.455	26.455	26.455	26.455																			264.551
	- installaties, rente (eerste termijn)						*5.291*		970			*5.291*	*4.762*	*4.233*	*3.704*	*3.175*	*2.646*	*2.116*	*1.587*	*1.058*	*529*																			*29.101*
	- installaties, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10	jaar	30,0%	104.134	-		3.471													10.413	10.413	10.413	10.413	10.413	10.413	10.413	10.413	10.413	10.413										104.134
	- installaties, rente (tweede termijn)						-		382													*2.083*	*1.874*	*1.666*	*1.458*	*1.250*	*1.041*	*833*	*625*	*417*	*208*										*11.455*
	- installaties, afschrijving (derde termijn)	termijn	10	jaar	30,0%	133.300	-		4.443																					13.330	13.330	13.330	13.330	13.330	13.330	13.330	13.330	13.330	13.330	133.300
	- installaties, rente (derde termijn)						-		489																					*2.666*	*2.399*	*2.133*	*1.866*	*1.600*	*1.333*	*1.066*	*800*	*533*	*267*	*14.663*
	- inbouw, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10	jaar	100,0%	172.859	17.286		5.762			17.286	17.286	17.286	17.286	17.286	17.286	17.286	17.286	17.286	17.286																			172.859
	- inbouw, rente (eerste termijn)						*3.457*		634			*3.457*	*3.111*	*2.766*	*2.420*	*2.074*	*1.729*	*1.383*	*1.037*	*691*	*346*																			*19.015*
	- inbouw, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10	jaar	40,0%	90.722	-		3.024													9.072	9.072	9.072	9.072	9.072	9.072	9.072	9.072	9.072	9.072										90.722
	- inbouw, rente (tweede termijn)						-		333													*1.814*	*1.633*	*1.452*	*1.270*	*1.089*	*907*	*726*	*544*	*363*	*181*										*9.979*
	- inbouw, afschrijving (derde termijn)	termijn	10	jaar	40,0%	116.132	-		3.871																					11.613	11.613	11.613	11.613	11.613	11.613	11.613	11.613	11.613	11.613	116.132
	- inbouw, rente (derde termijn)						-		426																					*2.323*	*2.090*	*1.858*	*1.626*	*1.394*	*1.161*	*929*	*697*	*465*	*232*	*12.775*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (eerste termi	termijn	10	jaar	100,0%	549.700	54.970		18.323			54.970	54.970	54.970	54.970	54.970	54.970	54.970	54.970	54.970	54.970																			549.700
	- terrein/remmingwerk, rente (eerste termijn)						*10.994*		2.016			*10.994*	*9.895*	*8.795*	*7.696*	*6.596*	*5.497*	*4.398*	*3.298*	*2.199*	*1.099*																			*60.467*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (tweede tern	termijn	10	jaar	40,0%	288.502	-		9.617													28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850	28.850										288.502
	- terrein/remmingwerk, rente (tweede termijn)						-		1.058													*5.770*	*5.193*	*4.616*	*4.039*	*3.462*	*2.885*	*2.308*	*1.731*	*1.154*	*577*										*31.735*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (derde termi	termijn	10	jaar	40,0%	369.307	-		12.310																					36.931	36.931	36.931	36.931	36.931	36.931	36.931	36.931	36.931	36.931	369.307
	- terrein/remmingwerk, rente (derde termijn)						-		1.354																					*7.386*	*6.648*	*5.909*	*5.170*	*4.432*	*3.693*	*2.954*	*2.216*	*1.477*	*739*	*40.624*
	- losse inrichting, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	36.300	1.815		1.210			1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815										36.300
	- losse inrichting, rente (eerste termijn)						*726*		254			*726*	*690*	*653*	*617*	*581*	*545*	*508*	*472*	*436*	*399*	*363*	*327*	*290*	*254*	*218*	*182*	*145*	*109*	*73*	*36*										*7.623*
	- losse inrichting, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10	jaar	70,0%	42.678	-		1.423																					4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	42.678
	- losse inrichting, rente (tweede termijn)						-		156																					*854*	*768*	*683*	*597*	*512*	*427*	*341*	*256*	*171*	*85*	*4.695*
	huur																																						
	- huur kantoorruimte	excl. BTW			401	m²vvo	150	63.980		93.630		63.980	65.579	67.219	68.899	70.622	72.387	74.197	76.052	77.953	79.902	81.900	83.947	86.046	88.197	90.402	92.662	94.978	97.353	99.787	102.281	104.838	107.459	110.146	112.900	115.722	118.615	121.580	124.620	127.735	130.929	2.808.888
	- huur parkeerplaatsen	excl. BTW					excl.																																	-
	- servicekosten	excl. BTW			401	m²vvo	40	17.061		24.968		17.061	17.488	17.925	18.373	18.832	19.303	19.786	20.281	20.788	21.307	21.840	22.386	22.946	23.519	24.107	24.710	25.328	25.961	26.610	27.275	27.957	28.656	29.372	30.107	30.859	31.631	32.421	33.232	34.063	34.914	749.037
B	**Belastingen**							**4.494**	**10,87**	**6.576**	**15,91**	**4.494**	**4.606**	**4.721**	**4.839**	**4.960**	**5.084**	**5.211**	**5.342**	**5.475**	**5.612**	**5.752**	**5.896**	**6.044**	**6.195**	**6.350**	**6.508**	**6.671**	**6.838**	**7.009**	**7.184**	**7.364**	**7.548**	**7.736**	**7.930**	**8.128**	**8.331**	**8.540**	**8.753**	**8.972**	**9.196**	**197.291**
	onroerende zaak belasting																																						
	- eigenaren niet-woning	niet bij huur	0,0000%	over	860.000	-		-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebruikers niet-woning		0,2397%	over	860.000	2.193		3.209				2.193	2.248	2.304	2.361	2.420	2.481	2.543	2.606	2.672	2.738	2.807	2.877	2.949	3.023	3.098	3.176	3.255	3.336	3.420	3.505	3.593	3.683	3.775	3.869	3.966	4.065	4.167	4.271	4.378	4.487	96.265
	overige heffingen																																						
	- reinigingsrechten						incl.																																	
	- afvalstoffenheffing	in eigen beheer					incl.																																	
	- afvalverwijdering				413	m2	2,50	1.034		1.512		1.034	1.059	1.086	1.113	1.141	1.169	1.199	1.229	1.259	1.291	1.323	1.356	1.390	1.425	1.460	1.497	1.534	1.573	1.612	1.652	1.694	1.736	1.779	1.824	1.869	1.916	1.964	2.013	2.063	2.115	45.373
	- rioolheffing				413	m2	0,37	153		224		153	157	161	165	169	173	178	182	187	191	196	201	206	211	217	222	228	233	239	245	251	257	264	271	277	284	291	299	306	314	6.730
	- watersysteemheffing eigenaren		0,0000%	over	860.000	-		-				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- verontreinigingsheffing			ve		65		1.631				1.114	1.142	1.171	1.200	1.230	1.261	1.292	1.325	1.358	1.392	1.426	1.462	1.499	1.536	1.575	1.614	1.654	1.696	1.738	1.781	1.826	1.872	1.918	1.966	2.016	2.066	2.118	2.171	2.225	2.280	48.923
	- reclamebelasting						excl.																																		
C	**Verzekeringen**							**1.099**	**2,66**	**1.609**	**3,89**	**1.099**	**1.127**	**1.155**	**1.184**	**1.213**	**1.244**	**1.275**	**1.307**	**1.339**	**1.373**	**1.407**	**1.442**	**1.478**	**1.515**	**1.553**	**1.592**	**1.632**	**1.673**	**1.715**	**1.757**	**1.801**	**1.846**	**1.893**	**1.940**	**1.988**	**2.038**	**2.089**	**2.141**	**2.195**	**2.250**	**48.263**
	bouwwerk	gebouwgebonden			413	m2		-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	inboedel	niet gebouwgebonden			413	m2	2,50	1.099		1.609		1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
												-																												
2	**VERBRUIKSKOSTEN**							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
A	**Verbruik van energie en water**							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	energieverbruik (in servicekosten)	*onbalans in opwekking 'energieneutraal gebouw'*			413	m2	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gas					n.v.t.																																			
	- stadsverwarming					n.v.t.																																			
	- electriciteit					incl.																																		
	- water				413	m2	-	-		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	**ONDERHOUDSKOSTEN**							**4.703**	**11,38**	**6.883**	**16,65**	**4.703**	**4.821**	**4.941**	**5.065**	**5.191**	**5.321**	**5.454**	**5.590**	**5.730**	**5.873**	**6.020**	**6.171**	**6.325**	**6.483**	**6.645**	**6.811**	**6.982**	**7.156**	**7.335**	**7.519**	**7.706**	**7.899**	**8.097**	**8.299**	**8.507**	**8.719**	**8.937**	**9.161**	**9.390**	**9.624**	**206.476**
A	**Onderhoud**							**4.703**	**11,38**	**6.883**	**16,65**	**4.703**	**4.821**	**4.941**	**5.065**	**5.191**	**5.321**	**5.454**	**5.590**	**5.730**	**5.873**	**6.020**	**6.171**	**6.325**	**6.483**	**6.645**	**6.811**	**6.982**	**7.156**	**7.335**	**7.519**	**7.706**	**7.899**	**8.097**	**8.299**	**8.507**	**8.719**	**8.937**	**9.161**	**9.390**	**9.624**	**206.476**
	bouwkundig en installaties	preventief, correctief en contract			413	m2	11,38	4.703		6.883		4.703	4.821	4.941	5.065	5.191	5.321	5.454	5.590	5.730	5.873	6.020	6.171	6.325	6.483	6.645	6.811	6.982	7.156	7.335	7.519	7.706	7.899	8.097	8.299	8.507	8.719	8.937	9.161	9.390	9.624	206.476
	terrein	preventief, correctief en contract					incl.					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mutatieonderhoud / aanpassingen inbouwpakket						excl.																																	
B	**Schoonmaken**							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	glasbewassing buitengevel						excl.					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	regulier schoonmaak gebouw						excl.					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN**							**1.368**	**3,31**	**2.002**	**4,84**	**1.368**	**1.402**	**1.437**	**1.473**	**1.510**	**1.548**	**1.586**	**1.626**	**1.667**	**1.708**	**1.751**	**1.795**	**1.840**	**1.886**	**1.933**	**1.981**	**2.031**	**2.081**	**2.133**	**2.187**	**2.241**	**2.297**	**2.355**	**2.414**	**2.474**	**2.536**	**2.599**	**2.664**	**2.731**	**2.799**	**60.053**
A	**Beheer**							**1.368**	**3,31**	**2.002**	**4,84**	**1.368**	**1.402**	**1.437**	**1.473**	**1.510**	**1.548**	**1.586**	**1.626**	**1.667**	**1.708**	**1.751**	**1.795**	**1.840**	**1.886**	**1.933**	**1.981**	**2.031**	**2.081**	**2.133**	**2.187**	**2.241**	**2.297**	**2.355**	**2.414**	**2.474**	**2.536**	**2.599**	**2.664**	**2.731**	**2.799**	**60.053**
	voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten											-																												
	(financiele) administratie per object / complex	administratie, inkoop, regelen onderhoud, et cetera			413	m2	3,31	1.368		2.002		1.368	1.402	1.437	1.473	1.510	1.548	1.586	1.626	1.667	1.708	1.751	1.795	1.840	1.886	1.933	1.981	2.031	2.081	2.133	2.187	2.241	2.297	2.355	2.414	2.474	2.536	2.599	2.664	2.731	2.799	60.053
	reclame / public relations											-																												
5	**SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN**																																							
A	**Consumptieve diensten / catering**																																							
	consumptieve diensten / catering	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
B	**Risicobeheersing**																																							
	beveiliging en bewaking	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
	verbindingen met de brandweer (doormelding)	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
	receptiediensten	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
	legionella preventie / bestrijding	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
	bedrijfshulpverlening	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
	gladheidsbestrijding	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
	overig	onderdeel personeelskosten					excl.																																	
6	**SUBSIDIES**																																							
	inkomsten uit subsidie						excl.																																	
	TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN EXCLUSIEF BTW							213.804	517,01	221.127	$14,52	213.804	213.928	214.050	214.229	214.467	214.708	214.982	215.396	215.872	216.414	176.484	178.060	179.811	181.634	183.530	185.500	187.546	189.671	191.877	194.164	226.522	228.675	230.917	233.249	235.675	238.196	240.816	243.535	246.358	249.286	2.718.066
	Netto Contante waarde cashflow							5.009.139				219.804	215.710	211.747	207.913	204.204	200.617	197.149	193.797	190.558	187.429	151.013	149.561	148.167	146.828	145.544	144.314	143.135	142.007	140.928	139.898	159.094	157.559	156.084	154.669	153.311	152.009	150.762	149.568	148.426	147.335	5.009.139

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Investeringskosten Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

ONDERBOUWING DRIJVEND KANTOOR

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten Renovatie havenkantoor met (drijven

Bruto vloeroppervlak totaal	197	m²bvo		
Bruto hoogte	4,00	m¹		
Bruto inhoud totaal	790	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	2	stuks		
Bruto Funderingsoppervlak	99	m²bdo	*0,50*	*BDO/BVO*
Bruto Dakoppervlak	99	m²bdo	*0,50*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal (open + dicht)	217	m²bgo	*1,10*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	98	m²	*0,45*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto kaveloppervlakte	-	m²		
Netto terreinoppervlakte	-	m²		

		Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
>>>		**BOUWKOSTEN**					**807.007**	*4.088,18*
1		CASCO					**347.027**	*1.757,99*
	A	**Fundering**		*99*	*m²bbo*	*788,13*	**77.788**	*394,06*
		Bodemvoorzieningen						
		uitzetten en maatvoering		-	m²bvo	1,50	-	
		grondwerk, ontgraven en afvoeren (binnen 5 km.)		-	m²bbo	20	-	
		bodemafsluiting, zand 150 mm		-	m²bbo	3	-	
		drooghouden bouwput (beperkt)	*n.v.t.*	-	m²bbo	5	-	
		Funderingsconstructie						
		funderingsbalken en poeren		-	m²bbo	45,00	-	
		invoerput/voorzieningen nuts		-	post	2.500,00	-	
		liftput		-	post	4.250,00	-	
		drijvende kelderbak						
		kelderbak - vloeren		99	m²bvo	150,00	14.805	
		kelderbak - wanden		169	m²	150,00	25.350	
		instortvoorzieningen, pompput en injectieslangen		1	post	3.750,00	3.750	
		kraan t.b.v montage		1	post	2.500,00	2.500	
		transport vanuit droogdok		1	post	5.000,00	5.000	
		koppelvoorziening aan bestaande kade		1	post	7.500,00	7.500	
		meerpalen		1	post	10.000,00	10.000	
		Damwanden en heiwerk						
		reservering trillingsarm heiwerk, lengte en afmeting n.t.b., 1 paal per 10 m²bbo, lengte/diameter		-	stuks	1.800,00	-	
		damwanden			PM			
		Begane grondvloer						
		geisoleerde begane grondvloer		99	m²	90,00	8.883	
	B	**Skelet**		*197*	*m²bvo*	*324,67*	**64.090**	*324,67*
		Hoofddraagconstructie						
		kolommen, balken en wanden		197	m²bvo	160,00	31.584	
		toeslag bedienzaal kolomvrij		100	m²bvo	35,00	3.500	
		diverse hulpconstructies en stabiliteitsvoorzieningen		197	m²	8	1.579	
		Vloeren						
		verdiepings- en dakvloer		197	m²	105,00	20.727	
		dakopbouw lift		1	post	3.200,00	3.200	
		Trappen en hellingen						
		trappen en bordessen, 1 trappenhuizen		1	post	3.500,00	3.500	
	C	**Dakafbouw/dakafwerking**		*99*	*m²bdo*	*192,80*	**19.029**	*96,40*
		gesloten dakafwerking, inclusief isolatie		99	m²	125	12.338	
		toeslag looppaden, tegels tussen PV panelen			incl.			
		dakrand, compleet, h=400mm		30	m¹	150	4.442	
		dakluik t.b.v. toegankelijkheid dak		1	post	2.250,00	2.250	

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
D	**Gevelafbouw/gevelafwerking**		*217*	*m²bgo*	*541,71*	**117.627**	*595,88*
	Gevel open						
	aluminium gevelkozijnen		98	m²	475,00	46.414	
	toeslag drievoudige beglazing		98	m²	62	6.058	
	toeslag gelaagd glas (doorvalbeveiliging)			n.v.t.			
	toeslag zonwerende beglazing			n.v.t., screens			
	toeslag entree- en vluchtdeuren		2	stuks	1.100	2.200	
	toeslag schuifdeurautomaat		1	stuks	12.500	12.500	
	toeslag technische gevel (jazopuien)		1	post	1.500	1.500	
	screens, elektrisch bedienbaar		98	m²	105	10.260	
	voorzieningen in gevel o.a. brandweerkluis, briever	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	pst	1.250	625	
	Gevel gesloten						
	reservering gevel gesloten		119	m²	175,00	20.900	
	binnenspouwblad		113	m²	72	8.169	
	Diversen						
	reclame uitingen gevel	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	1.500,00	750	
	gevelsteiger/werken op hoogte		217	m²	18,00	3.909	
	toeslag architectuur, gemiddeld (luifel, afwerking, negges et cetera)		217	m²	20,00	4.343	
E	**Afbouw casco**		*197*	*m²bvo*	*212,32*	**41.911**	*212,32*
	casco voorzieningen						
	binnenwanden + deuren casco		197	m²	15,00	2.961	
	binnenwandafwerkingen casco wanden en binnenspouwblad		197	m²	18,00	3.553	
	toiletten met gedeelde voorruimte	*kosten gedeeld met renovatie*	3,5	stuks	3.000,00	10.500	
	kleedruimte met douches	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	10.000,00	5.000	
	standaard systeemplafond		197	m²	35,00	6.909	
	zandcementdekvloer		197	m²	14,00	2.764	
	toeslag vloergoten of computervloer	*ivm techniek/ICT*	49	m²	60,00	2.961	
	schoonloopmat		1	stuks	750,00	750	
	plinten		158	m¹	8,00	1.263	
	afbouw techniekruimte		1	stuks	1.000,00	1.000	
	afbouw entreegebied		1	stuks	1.750,00	1.750	
	afbouw noodtrappenhuis		1	stuks	2.500,00	2.500	
	algemene werkzaamheden			in ABK			
I	**Inbouw- en afwerkingspakketten**		*197*	*m²bvo*	*134,66*	**26.582**	*134,66*
	inbouw voorzieningen						
	vloerafwerking		197	m²bvo	45,00	8.883	
	systeemwanden		197	m²bvo	25,00	4.935	
	schuifwand kantine/vergaderruimte			n.v.t.			
	toeslag akoestisch plafond bedienzaal		100	m²bvo	100,00	10.000	
	kluis			verhuizen bestaand			
	algemene werkzaamheden			in ABK			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden, inbouw		197	m2	10,00	1.974	
	diverse schilder- en timmerwerken, inbouw		197	m2	4,00	790	
2	Installaties		*197*	*m²bvo*	*1.020,10*	**201.368**	*1.020,10*
	Installaties		*197*	*m²bvo*	*1.020,10*	**201.368**	*1.020,10*
	casco voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		197	m²	375,00	74.025	
	elektrotechnische installaties		197	m²	145,00	28.623	
	PV-panelen op het dak, 50% van dakoppervlak, ivm BENG		1	post	12.000,00	12.000	
	lift, eenvoudig		1	post	27.500,00	27.500	
	gevelonderhoudsinstallaties			n.v.t.			
	voorzieningen duurzaamheid en comfort		197	m²	150,00	29.610	
	inbouw voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		197	m²	50,00	9.870	
	elektrotechnische installaties		197	m²	100,00	19.740	
	toegangscontrole			incl.			
	noodstroomvoorzieningen			incl.			
	brandmeldinstallatie			incl.			
	inbraakinstallatie			incl.			
3	Vaste inrichtigen en voorzieningen		*197*	*m²bvo*	*103,85*	**20.499**	*103,85*
A	**Vaste inrichtingen en voorzieningen**		*197*	*m²bvo*	*103,85*	**20.499**	*103,85*
	pantry	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	12.500,00	6.250	
	balie	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	7.500,00	3.750	
	vaste inrichting overlegplekken	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	2.500,00	1.250	
	vaste inrichting werkkasten	*kosten gedeeld met renovatie*	1,0	post	250,00	250	
	vaste inrichting was- en kleedruimte	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	1.250,00	625	
	lockers	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	2.000,00	1.000	
	garderobe bezoekers	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	500,00	250	
	garderobe medewerkers	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	500,00	250	
	bewegwijzering		197	m²	4,00	790	
	sanitaire accessoires	*kosten gedeeld met renovatie*	3,5	post	175,00	613	
	karpetten, gordijnen en overige stoffering			n.v.t., losse inrichting			
	lichtwering (binnenzijde gevel)		78	m²	70,00	5.472	

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
4	Steiger en terreininrichting		197	m²bvo	493,92	**97.500**	493,92
A	**Steiger en terreininrichting**					**97.500**	493,92
	steiger, vast + drijvend	kosten gedeeld met renovatie	0,5	post	50.000,00	25.000	
	trappen naar steiger	kosten gedeeld met renovatie	0,5	post	7.500,00	3.750	
	remmingswerken	kosten gedeeld met drijvend kantoor (reeds a	0,5	post	50.000,00	25.000	
	terreininrichting diversen	kosten gedeeld met renovatie	0,5	post	25.000,00	12.500	
	scheepshelling	kosten gedeeld met renovatie		PM			
	fietsenstalling + containerruimte	kosten gedeeld met renovatie	0,5	post	12.500,00	6.250	
	afsluitbaar boothuis (afsluitbaar, open constructie)	kosten gedeeld met renovatie (upgade besta	0,5	post	50.000,00	25.000	
	bootopslag	vervallen, bestaande bootopslag blijft	-	post	-	-	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	82,6%	**666.394**	3.375,85
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken	43,0%	347.027	1.757,99
2	Installaties	25,0%	201.368	1.020,10
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	2,5%	20.499	103,85
4	Terrein	12,1%	97.500	493,92

5	Indirecte bouwkosten					**140.614**	712,33
	Indirecte kosten		**21%**			**140.614**	712,33
A	nader te detailleren	uit post onvoorzien	-	%	666.394	-	
B	algemene bouwplaatskosten		7,00	%	666.394	46.648	236,31
C	coördinatie kosten	nvt	-	%	-	-	
D	algemene kosten		7,00	%	713.041	49.913	
E	winst & risico		4,00	%	762.954	30.518	
	CAR verzekering		0,40	%	793.472	3.174	
	bankgarantie		0,05	%	796.646	398	
	prijsstijgingen tot start bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	797.044	-	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw) ->	**-**					
	aantal maanden tot start bouw ->	**19,00**					
	maand start bouw (gerekend vanaf prijspeil) ->	december-22					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	2,5% prijsstijging op jaarbasis	1,25	%	797.044	9.963	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw) ->	**2,50**					
	aantal maanden bouwperiode ->	**12,00**					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw) ->	december-23					

	BOUWKOSTEN	807.007	4.088

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BIJKOMENDE KOSTEN**		34%			276.977	1.403
	Grondkosten						
	Grondkosten					-	-
	aankoop grond			exclusief			
	bouwrijp maken			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	sloopkosten			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	Inrichtingskosten						
	Inrichtingskosten					15.000	75,99
	losse inrichting	deels nieuw, deels bestaand	0,5	post	30.000	15.000	
	brugbediening	elders geraamd		nvt			
	Bijkomende kosten						
	Bijkomende kosten					53.611	271,58
	leges		2,50%	over	786.508	19.663	
	bestemmingsplanwijziging	kosten gedeeld met renovatie	0,5	post	25.000	12.500	
	inmeten en bodemonderzoek	kosten gedeeld met renovatie	0,5	post	10.000	5.000	
	verzekeringen			in bouwkosten			
	aansluitkosten		197	m²	20	3.948	
	tijdelijke huisvesting:						
	- huur units	gerekend bij renovatie	-	m2	225	-	
	- aanpassingen aan units	gerekend bij renovatie	-	m2	100	-	
	- pontons als steiger	gerekend bij renovatie	-	pst	6.400	-	
	- loopplank naar pontons	gerekend bij renovatie	-	pst	7.500	-	
	tijdelijke voorzieningen/instandhouden operatie (gedurende realisatie, verhuizen en ingebruiknar		0,5	pst	25.000	12.500	
	Honoraria						
	Honoraria					108.401	549,14
	onderzoeken definitiefase + opstellen PvE			excl			
	architect		5,5%	over	807.007	44.385	
	constructeur		1,5%	over	807.007	12.105	
	installatieadviseur		3,0%	over	282.453	8.474	
	adviseur bouwfysica en duurzaamheid		1,5%	over	282.453	4.237	
	directievoering en toezicht	kosten gedeeld met renovatie	0,5	pst	38.400	19.200	
	projectmanagement	inhuur aanvullend op intern projectmanagem	0,5	pst	40.000	20.000	
	Overige kosten						
	Overige kosten					85.523	433,24
	onvoorzien en programmawijzigingen		5%	over	984.019	49.201	
	prijsstijgingen						
	- tot start bouw		4,0%	over	807.007	32.176	
	- tijdens bouw			in bouwkosten			
	schoonmaken en opleveren		197	m²bvo	5	987	
	verhuiskosten		197	m²bvo	16	3.158	
	Rentekosten						
	Rentekosten		2,00%			14.443	73,17
	- bouwkosten		1,00%	over	807.007	8.030	
	- grondkosten		0,00%	over	-	-	
	- bijkomende kosten		2,59%	over	53.611	1.389	
	- honoraria		2,59%	over	108.401	2.808	
	- overige kosten		2,59%	over	85.523	2.216	
	BTW						
	BTW					-	-
	BTW		0,00%	over	1.049.879	-	
	BIJKOMENDE KOSTEN					276.977	1.403
>>>	**INVESTERINGSKOSTEN**					1.083.985	5.491
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.083.985	5.491,31
	Bouwkosten		1	post	807.007	807.007	
	Bijkomende kosten en BTW (0%)		1	post	276.977	276.977	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.083.985	5.491
>>>	**VERDELING NAAR AFSCHRIJFTERMIJNEN**					1.083.985	5.491
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.083.985	5.491,31
	Gebouw (nieuwbouw 40 jr.)		1	post	415.054	415.054	
	Gebouw (renovatie 20 jr.)		1	post	-	-	
	Dak (20 jr.)		1	post	30.435	30.435	
	Lift (20 jr.)		1	post	43.984	43.984	
	Installaties (10 jr.)		1	post	278.086	278.086	
	Inbouw (10 jr.)		1	post	142.334	142.334	
	Terrein/remmingswerk/steiger (10 jr.)		1	post	155.942	155.942	
	Losse inrichting (20 jr.)		1	post	18.150	18.150	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.083.985	5.491

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Investeringskosten Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

ONDERBOUWING RENOVATIE KANTOOR

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten Renovatie havenkantoor met

Bruto vloeroppervlak totaal	216	m²bvo		
Bruto hoogte	4,00	m¹		
Bruto inhoud totaal	864	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	1	stuks		
Bruto Funderingsoppervlak	216	m²bdo	*1,00*	*BDO/BVO*
Bruto Dakoppervlak	216	m²bdo	*1,00*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal (open + dicht)	248	m²bgo	*1,15*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	79	m²	*0,32*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto kaveloppervlakte	-	m²		
Netto terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BOUWKOSTEN**					**685.626**	*3.174,19*
1	CASCO					**261.891**	*1.212,46*
A	**Fundering**		*216*	*m²bbo*	-	**-**	-
	Bodemvoorzieningen						
	uitzetten en maatvoering		-	m²bvo	1,50	-	
	grondwerk, ontgraven en afvoeren (binnen 5 km.)		-	m²bbo	20	-	
	bodemafsluiting, zand 150 mm		-	m²bbo	3	-	
	drooghouden bouwput (beperkt)	*n.v.t.*	-	m²bbo	5	-	
	Funderingsconstructie						
	funderingsbalken en poeren		-	m²bbo	45,00	-	
	invoerput/voorzieningen nuts		-	post	2.500,00	-	
	liftput		-	post	4.250,00	-	
	Damwanden en heiwerk						
	reservering trillingsarm heiwerk, lengte en afmeting n.t.b., 1 paal per 10 m²bbo, lengte/diameter		-	stuks	1.800,00	-	
	damwanden			PM			
	Begane grondvloer						
	geisoleerde begane grondvloer		-	m²	90,00	-	
B	**Skelet**		*216*	*m²bvo*	*210,74*	**45.520**	*210,74*
	Sloopwerk						
	sloopwerk inbouwpakket		216	m²bvo	35,00	7.560	
	Hoofddraagconstructie (aanpassingen conform onderzoek 2019)						
	Herstel betonrot vloer		216	m²bvo	100,00	21.600	
	Herstel betonrot betonsteiger		32	m²	100,00	3.200	
	Herstel beton hoofddraagconstructie		216	m²bvo	35,00	7.560	
	Herstel betonrot bordes zijkant		8	m²	75,00	600	
	onvoorziene zaken constructieherstel		1	post	5.000,00	5.000	
	Vloeren						
	verdiepings- en dakvloer		-	m²	105,00	-	
	dakopbouw lift		-	post	3.200,00	-	
	Trappen en hellingen						
	trappen en bordessen, 2 noodtrappenhuizen		-	post	3.500,00	-	
C	**Dakafbouw/dakafwerking**		*216*	*m²bdo*	*140,00*	**30.240**	*140,00*
	gesloten dakafwerking, inclusief isolatie		216	m²	125	27.000	
	toeslag looppaden, tegels tussen PV panelen			incl.			
	dakrand, aanpassingen		65	m¹	50	3.240	
	dakluik t.b.v. toegankelijkheid dak			n.v.t.			
D	**Gevelafbouw/gevelafwerking**		*248*	*m²bgo*	*519,22*	**128.975**	*597,10*
	Gevel (aanpassingen conform onderzoek 2019)						
	herstel gemetselde gevel, voegwerk en scheuren		67	m²	75,00	5.025	
	schilderen en herstel houtrot gesloten gevel		67	m²	62	4.154	
	schilderen en herstel houtrot kozijnen		79	m²	125	9.815	
	vervangen beglazing door HR++		79	m²	105	8.245	
	plaatsen achterzetwanden met isolatie		236	m²	75	17.699	
	isoleren betonvloer + plafond		177	m²	150	26.550	
	inpakken hoofddraagconstructie		137	post	175	23.888	
	inpakken randbalken		41	m²	175	7.166	
	zonwering gevel		79	m²	105	8.245	
	onvoorziene zaken gevelherstel		1	post	7.500,00	7.500	
	Diversen						
	reclame uitingen gevel	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	2.500,00	1.250	
	gevelsteiger/werken op hoogte		248	m²	18,00	4.471	
	toeslag architectuur, gemiddeld (luifel, afwerking, negges et cetera)		248	m²	20,00	4.968	

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	E	**Afbouw casco**		*216*	*m²bvo*	*180,61*	**39.012**	*180,61*
		casco voorzieningen						
		binnenwanden + deuren casco		216	m²	11,25	2.430	
		binnenwandafwerkingen casco wanden en binnenspouwblad		216	m²	18,00	3.888	
		toiletten met gedeelde voorruimte	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	3,5	stuks	3.000,00	10.500	
		kleedruimte met douches	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	10.000,00	5.000	
		standaard systeemplafond		216	m²	35,00	7.560	
		zandcementdekvloer	*egaliseren bestaand*	216	m²	7,00	1.512	
		toeslag vloergoten of computervloer	*ivm techniek/ICT*	54	m²	60,00	3.240	
		schoonloopmat		1	stuks	750,00	750	
		plinten		173	m¹	8,00	1.382	
		afbouw techniekruimte		1	stuks	1.000,00	1.000	
		afbouw entreegebied		1	stuks	1.750,00	1.750	
		afbouw noodtrappenhuis			nvt			
		algemene werkzaamheden			in ABK			
	I	**Inbouw- en afwerkingspakketten**		*216*	*m²bvo*	*84,00*	**18.144**	*84,00*
		inbouw voorzieningen						
		vloerafwerking		216	m²bvo	45,00	9.720	
		systeemwanden		216	m²bvo	25,00	5.400	
		schuifwand kantine/vergaderruimte			n.v.t.			
		toeslag akoestisch plafond bedienzaal	*gerekend bij drijvend kantoor*	-	m²bvo	100,00	-	
		kluis			verhuizen bestaand			
		algemene werkzaamheden			in ABK			
		bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden, inbouw		216	m2	10,00	2.160	
		diverse schilder- en timmerwerken, inbouw		216	m2	4,00	864	
2		Installaties		*216*	*m²bvo*	*867,00*	**187.272**	*867,00*
		Installaties		*216*	*m²bvo*	*867,00*	**187.272**	*867,00*
		casco voorzieningen						
		werktuigbouwkundige installaties	*deels bestaand*	216	m²	318,75	68.850	
		elektrotechnische installaties	*deels bestaand*	216	m²	123,25	26.622	
		PV-panelen op het dak, 50% van dakoppervlak		1	post	27.000,00	27.000	
		liften			n.v.t.			
		gevelonderhoudsinstallaties			n.v.t.			
		voorzieningen duurzaamheid en comfort		216	m²	150,00	32.400	
		inbouw voorzieningen						
		werktuigbouwkundige installaties		216	m²	50,00	10.800	
		elektrotechnische installaties		216	m²	100,00	21.600	
		toegangscontrole			incl.			
		noodstroomvoorzieningen			incl.			
		brandmeldinstallatie			incl.			
		inbraakinstallatie			incl.			
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*216*	*m²bvo*	*90,27*	**19.499**	*90,27*
	A	**Vaste inrichtingen en voorzieningen**		*216*	*m²bvo*	*90,27*	**19.499**	*90,27*
		pantry	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	12.500,00	6.250	
		balie	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	7.500,00	3.750	
		vaste inrichting overlegplekken	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	2.500,00	1.250	
		vaste inrichting werkkasten	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	1,0	post	250,00	250	
		vaste inrichting was- en kleedruimte	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	1.250,00	625	
		lockers	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	2.000,00	1.000	
		garderobe bezoekers	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	500,00	250	
		garderobe medewerkers	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	500,00	250	
		bewegwijzering		216	m²	4,00	864	
		sanitaire accessoires	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	3,5	post	175,00	613	
		karpetten, gordijnen en overige stoffering			n.v.t., losse inrichting			
		lichtwering (binnenzijde gevel)		63	m²	70,00	4.397	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
4	Steiger en terreininrichting		216	m²bvo	451,39	**97.500**	451,39
A	**Steiger en terreininrichting**					**97.500**	451,39
	steiger, vast + drijvend	kosten gedeeld met drijvend kantoor	0,5	post	50.000,00	25.000	
	trappen naar steiger	kosten gedeeld met drijvend kantoor	0,5	post	7.500,00	3.750	
	remmingswerken	kosten gedeeld met drijvend kantoor (reeds a	0,5	post	50.000,00	25.000	
	terreininrichting diversen	kosten gedeeld met drijvend kantoor	0,5	post	25.000,00	12.500	
	scheepshelling	kosten gedeeld met drijvend kantoor		PM			
	fietsenstalling + containerruimte	kosten gedeeld met drijvend kantoor	0,5	post	12.500,00	6.250	
	afsluitbaar boothuis (afsluitbaar, open constructie)	kosten gedeeld met renovatie (upgade besta	0,5	post	50.000,00	25.000	
	bootopslag	vervallen, bestaande bootopslag blijft	-	post	-	-	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	82,6%	**566.162**	2.621,12
9	Sloopwerkzaamheden	0,0%	-	-
1	Bouwkundige werken	38,2%	261.891	1.212,46
2	Installaties	27,3%	187.272	867,00
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	2,8%	19.499	90,27
4	Terrein	14,2%	97.500	451,39

5	Indirecte bouwkosten					**119.464**	553,07
	Indirecte kosten		**21%**			**119.464**	553,07
A	nader te detailleren	uit post onvoorzien	-	%	566.162	-	
B	algemene bouwplaatskosten		7,00	%	566.162	39.631	183,48
C	coördinatie kosten	nvt	-	%	-	-	
D	algemene kosten		7,00	%	605.793	42.406	
E	winst & risico		4,00	%	648.198	25.928	
	CAR verzekering		0,40	%	674.126	2.697	
	bankgarantie		0,05	%	676.823	338	
	prijsstijgingen tot start bouw	0% prijsstijging op jaarbasis	-	%	677.161	-	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw) ->	-					
	aantal maanden tot start bouw ->	**19,00**					
	maand start bouw (gerekend vanaf prijspeil) ->	december-22					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	2,5% prijsstijging op jaarbasis	1,25	%	677.161	8.465	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw) ->	**2,50**					
	aantal maanden bouwperiode ->	**12,00**					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw) ->	december-23					

	BOUWKOSTEN	**685.626**	***3.174***

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BIJKOMENDE KOSTEN**		53%			363.601	*1.683*
	Grondkosten						
	Grondkosten					-	-
	aankoop grond			exclusief			
	bouwrijp maken			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	sloopkosten			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	Inrichtingskosten						
	Inrichtingskosten					15.000	*69,44*
	losse inrichting	*deels nieuw, deels bestaand*	0,5	post	30.000	15.000	
	brugbediening	*elders geraamd*		nvt			
	Bijkomende kosten						
	Bijkomende kosten					155.573	*720,25*
	leges		2,50%	over	666.127	16.653	
	bestemmingsplanwijziging	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	25.000	12.500	
	inmeten en bodemonderzoek	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	post	10.000	5.000	
	verzekeringen			in bouwkosten			
	aansluitkosten	*aanpassen bestaand*	216	m²	20	4.320	
	tijdelijke huisvesting:						
	- huur units		220	m2	225	49.500	
	- aanpassingen aan units		220	m2	100	22.000	
	- pontons als steiger		4	pst	6.400	25.600	
	- loopplank naar pontons		1	pst	7.500	7.500	
	tijdelijke voorzieningen/instandhouden operatie (gedurende realisatie, verhuizen en ingebruiknar		0,5	pst	25.000	12.500	
	Honoraria						
	Honoraria					97.992	*453,67*
	onderzoeken definitiefase + opstellen PvE			excl			
	architect		5,5%	over	685.626	37.709	
	constructeur		1,5%	over	685.626	10.284	
	installatieadviseur		3,0%	over	239.969	7.199	
	adviseur bouwfysica en duurzaamheid		1,5%	over	239.969	3.600	
	directievoering en toezicht	*kosten gedeeld met drijvend kantoor*	0,5	pst	38.400	19.200	
	projectmanagement	*inhuur aanvullend op intern projectmanagem*	0,5	pst	40.000	20.000	
	Overige kosten						
	Overige kosten					79.582	*368,44*
	onvoorzien en programmawijzigingen		5%	over	954.191	47.710	
	prijsstijgingen						
	- tot start bouw		4,0%	over	685.626	27.337	
	- tijdens bouw			in bouwkosten			
	schoonmaken en opleveren		216	m²bvo	5	1.080	
	verhuiskosten	*2x*	216	m²bvo	16	3.456	
	Rentekosten						
	Rentekosten		*2,00%*			15.454	*71,54*
	- bouwkosten		1,00%	over	685.626	6.822	
	- grondkosten		0,00%	over	-	-	
	- bijkomende kosten		2,59%	over	155.573	4.031	
	- honoraria		2,59%	over	97.992	2.539	
	- overige kosten		2,59%	over	79.582	2.062	
	BTW						
	BTW					-	-
	BTW		0,00%	over	1.017.120	-	
	BIJKOMENDE KOSTEN					363.601	*1.683*
>>>	**INVESTERINGSKOSTEN**					1.049.227	*4.858*
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.049.227	*4.857,53*
	Bouwkosten		1	post	685.626	685.626	
	Bijkomende kosten en BTW (0%)		1	post	363.601	363.601	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.049.227	*4.858*
>>>	**VERDELING NAAR AFSCHRIJFTERMIJNEN**					1.049.227	*4.858*
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.049.227	*4.857,53*
	Gebouw (nieuwbouw 40 jr.)		1	post	-	-	
	Gebouw (renovatie 20 jr.)		1	post	317.785	317.785	
	Dak (20 jr.)		1	post	55.072	55.072	
	Lift (20 jr.)		1	post	-	-	
	Installaties (10 jr.)		1	post	341.054	341.054	
	Inbouw (10 jr.)		1	post	139.602	139.602	
	Terrein/remmingswerk/steiger (10 jr.)		1	post	177.564	177.564	
	Losse inrichting (20 jr.)		1	post	18.150	18.150	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.049.227	*4.858*

BRINK

Project: Huisvesting Havendienst Haarlem
Projectnummer: B002283
Opdrachtgever : Gemeente Haarlem
Onderdeel: Investeringskosten Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding
Fase: Programma van Eisen
Versie: 3.0
Prijspeil: 1-5-2021
Laatst gewijzigd: 2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding

		€/bvo	Eerste jaar	%	Gemiddeld	%
EXPLOITATIEKOSTEN		**558**	**230.560**	**100%**	**183.359**	**100%**
1	VASTE KOSTEN	520	214.971	93,2%	160.546	87,6%
2	VERBRUIKSKOSTEN	6	2.309	1,0%	3.378	1,8%
3	ONDERHOUDSKOSTEN	29	11.858	5,1%	17.353	9,5%
4	ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN	3	1.423	0,6%	2.082	1,1%
5	SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN	-	-	0,0%	-	0,0%
6	SUBSIDIES	-	-	0,0%	-	0,0%

Bruto vloeroppervlak totaal 413 m2bvo
Beschouwingsperiode 30 jaar
Rekenrente 2,00%
Index exploitatiekosten 2,50%

	Omschrijving			HvH	Eenh.		€/Eenh.	Eerste jaar	€/m2bvo	Gemiddeld	m2 bvo	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	7 2030	8 2031	9 2032	10 2033	11 2034	12 2035	13 2036	14 2037	15 2038	16 2039	17 2040	18 2041	19 2042	20 2043	21 2044	22 2045	23 2046	24 2047	25 2048	26 2049	27 2050	28 2051	29 2052	30 2053	Totaal
1	EXPLOITATIEKOSTEN																																									
	VASTE KOSTEN							**214.971**	**520,01**	**160.546**	**388,35**	**214.971**	**212.168**	**209.374**	**206.589**	**203.813**	**201.048**	**198.292**	**195.546**	**192.810**	**190.085**	**131.919**	**130.552**	**129.196**	**127.852**	**126.520**	**125.200**	**123.893**	**122.599**	**121.318**	**120.051**	**160.222**	**158.633**	**157.060**	**155.501**	**153.958**	**152.430**	**150.919**	**149.424**	**147.947**	**146.486**	**4.725.081**
A	**Voorzien in huisvesting**							**200.678**	**485,43**	**139.629**	**337,76**	**200.678**	**197.517**	**194.357**	**191.197**	**188.037**	**184.876**	**181.716**	**178.556**	**175.395**	**172.235**	**113.623**	**111.798**	**109.973**	**108.149**	**106.324**	**104.500**	**102.675**	**100.851**	**99.026**	**97.202**	**136.801**	**134.627**	**132.453**	**130.280**	**128.106**	**125.932**	**123.758**	**121.584**	**119.411**	**117.237**	**4.097.579**
	kapitaallasten																																								
	- gebouw nieuwbouw, afschrijving	termijn	40 jaar	100,0%			415.054	10.376		10.376		10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	10.376	311.290
	- gebouw nieuwbouw, rente							*8.301*		5.292		*8.301*	*8.094*	*7.886*	*7.678*	*7.471*	*7.263*	*7.056*	*6.848*	*6.641*	*6.433*	*6.226*	*6.018*	*5.811*	*5.603*	*5.396*	*5.188*	*4.981*	*4.773*	*4.566*	*4.358*	*4.151*	*3.943*	*3.735*	*3.528*	*3.320*	*3.113*	*2.905*	*2.698*	*2.490*	*2.283*	*158.758*
	- gebouw renovatie, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			317.785	15.889		10.593		15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889	15.889										317.785
	- gebouw renovatie, rente (eerste termijn)							*6.356*		2.224		*6.356*	*6.038*	*5.720*	*5.402*	*5.085*	*4.767*	*4.449*	*4.131*	*3.813*	*3.496*	*3.178*	*2.860*	*2.542*	*2.224*	*1.907*	*1.589*	*1.271*	*953*	*636*	*318*											*66.735*
	- gebouw renovatie, afschrijving (tweede termijn	termijn	20 jaar	50,0%			266.873	-		4.448																						13.344	13.344	13.344	13.344	13.344	13.344	13.344	13.344	13.344	13.344	133.436
	- gebouw renovatie, rente (tweede termijn)							-		1.379																						*5.337*	*5.071*	*4.804*	*4.537*	*4.270*	*4.003*	*3.736*	*3.469*	*3.202*	*2.936*	*41.365*
	- dak, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			85.507	4.275		2.850		4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275	4.275										85.507
	- dak, rente (eerste termijn)							*1.710*		599		*1.710*	*1.625*	*1.539*	*1.454*	*1.368*	*1.283*	*1.197*	*1.112*	*1.026*	*941*	*855*	*770*	*684*	*599*	*513*	*428*	*342*	*257*	*171*	*86*											*17.957*
	- dak, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20 jaar	75,0%			107.712	-		1.795																						5.386	5.386	5.386	5.386	5.386	5.386	5.386	5.386	5.386	5.386	53.856
	- dak, rente (tweede termijn)							-		557																						*2.154*	*2.047*	*1.939*	*1.831*	*1.723*	*1.616*	*1.508*	*1.400*	*1.293*	*1.185*	*16.695*
	- lift, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			43.984	2.199		1.466		2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199	2.199										43.984
	- lift, rente (eerste termijn)							*880*		308		*880*	*836*	*792*	*748*	*704*	*660*	*616*	*572*	*528*	*484*	*440*	*396*	*352*	*308*	*264*	*220*	*176*	*132*	*88*	*44*											*9.237*
	- lift, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20 jaar	75,0%			55.406	-		923																						2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	2.770	27.703
	- lift, rente (tweede termijn)							-		286																						*1.108*	*1.053*	*997*	*942*	*886*	*831*	*776*	*720*	*665*	*609*	*8.588*
	- installaties, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10 jaar	100,0%			619.140	61.914		20.638		61.914	61.914	61.914	61.914	61.914	61.914	61.914	61.914	61.914	61.914																					619.140
	- installaties, rente (eerste termijn)							*12.383*		2.270		*12.383*	*11.145*	*9.906*	*8.668*	*7.430*	*6.191*	*4.953*	*3.715*	*2.477*	*1.238*																					*68.105*
	- installaties, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	30,0%			243.710	-		8.124												24.371	24.371	24.371	24.371	24.371	24.371	24.371	24.371	24.371	24.371											243.710
	- installaties, rente (tweede termijn)							-		894												*4.874*	*4.387*	*3.899*	*3.412*	*2.925*	*2.437*	*1.950*	*1.462*	*975*	*487*											*26.808*
	- installaties, afschrijving (derde termijn)	termijn	10 jaar	30,0%			311.969	-		10.399																						31.197	31.197	31.197	31.197	31.197	31.197	31.197	31.197	31.197	31.197	311.969
	- installaties, rente (derde termijn)							-		1.144																						*6.239*	*5.615*	*4.992*	*4.368*	*3.744*	*3.120*	*2.496*	*1.872*	*1.248*	*624*	*34.317*
	- inbouw, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10 jaar	100,0%			281.936	28.194		9.398		28.194	28.194	28.194	28.194	28.194	28.194	28.194	28.194	28.194	28.194																					281.936
	- inbouw, rente (eerste termijn)							*5.639*		1.034		*5.639*	*5.075*	*4.511*	*3.947*	*3.383*	*2.819*	*2.255*	*1.692*	*1.128*	*564*																					*31.013*
	- inbouw, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	40,0%			147.970	-		4.932												14.797	14.797	14.797	14.797	14.797	14.797	14.797	14.797	14.797	14.797											147.970
	- inbouw, rente (tweede termijn)							-		543												*2.959*	*2.663*	*2.368*	*2.072*	*1.776*	*1.480*	*1.184*	*888*	*592*	*296*											*16.277*
	- inbouw, afschrijving (derde termijn)	termijn	10 jaar	40,0%			189.414	-		6.314																						18.941	18.941	18.941	18.941	18.941	18.941	18.941	18.941	18.941	18.941	189.414
	- inbouw, rente (derde termijn)							-		695																						*3.788*	*3.409*	*3.031*	*2.652*	*2.273*	*1.894*	*1.515*	*1.136*	*758*	*379*	*20.836*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (eerste termi	termijn	10 jaar	100,0%			333.506	33.351		11.117		33.351	33.351	33.351	33.351	33.351	33.351	33.351	33.351	33.351	33.351																					333.506
	- terrein/remmingwerk, rente (eerste termijn)							*6.670*		1.223		*6.670*	*6.003*	*5.336*	*4.669*	*4.002*	*3.335*	*2.668*	*2.001*	*1.334*	*667*																					*36.686*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (tweede tern	termijn	10 jaar	40,0%			175.036	-		5.835												17.504	17.504	17.504	17.504	17.504	17.504	17.504	17.504	17.504	17.504											175.036
	- terrein/remmingwerk, rente (tweede termijn)							-		642												*3.501*	*3.151*	*2.801*	*2.451*	*2.100*	*1.750*	*1.400*	*1.050*	*700*	*350*											*19.254*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (derde termi	termijn	10 jaar	40,0%			224.061	-		7.469																						22.406	22.406	22.406	22.406	22.406	22.406	22.406	22.406	22.406	22.406	224.061
	- terrein/remmingwerk, rente (derde termijn)							-		822																						*4.481*	*4.033*	*3.585*	*3.137*	*2.689*	*2.241*	*1.792*	*1.344*	*896*	*448*	*24.647*
	- losse inrichting, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20 jaar	100,0%			36.300	1.815		1.210		1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815										36.300
	- losse inrichting, rente (eerste termijn)							*726*		254		*726*	*690*	*653*	*617*	*581*	*545*	*508*	*472*	*436*	*399*	*363*	*327*	*290*	*254*	*218*	*182*	*145*	*109*	*73*	*36*											*7.623*
	- losse inrichting, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10 jaar	70,0%			42.678	-		1.423																						4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	42.678
	- losse inrichting, rente (tweede termijn)							-		156																						*854*	*768*	*683*	*597*	*512*	*427*	*341*	*256*	*171*	*85*	*4.695*
	huur																																								
	- huur kantoorruimte																																								
	- huur parkeerplaatsen																																								
	- servicekosten																																								
B	**Belastingen**							**12.094**	**29,26**	**17.699**	**42,81**	**12.094**	**12.397**	**12.707**	**13.024**	**13.350**	**13.684**	**14.026**	**14.376**	**14.736**	**15.104**	**15.482**	**15.869**	**16.266**	**16.672**	**17.089**	**17.516**	**17.954**	**18.403**	**18.863**	**19.335**	**19.818**	**20.314**	**20.821**	**21.342**	**21.875**	**22.422**	**22.983**	**23.557**	**24.146**	**24.750**	**530.977**
	onroerende zaak belasting																																								
	- eigenaren niet-woning	niet bij huur		91,3017%	over	1.640.000	5.256		7.692			5.256	5.387	5.522	5.660	5.802	5.947	6.095	6.248	6.404	6.564	6.728	6.896	7.069	7.245	7.427	7.612	7.803	7.998	8.198	8.402	8.613	8.828	9.049	9.275	9.507	9.744	9.988	10.238	10.494	10.756	230.751
	- gebruikers niet-woning			8,2397%	over	1.640.000	4.181		6.119			4.181	4.286	4.393	4.503	4.615	4.731	4.849	4.970	5.095	5.222	5.353	5.486	5.624	5.764	5.908	6.056	6.207	6.362	6.522	6.685	6.852	7.023	7.199	7.379	7.563	7.752	7.946	8.145	8.348	8.557	183.575
	overige heffingen																																								
	- reinigingsrechten				incl.																																					
	- afvalstoffenheffing	in eigen beheer			incl.																																					
	- afvalverwijdering			413	m2	2,50	1.034		1.512			1.034	1.059	1.086	1.113	1.141	1.169	1.199	1.229	1.259	1.291	1.323	1.356	1.390	1.425	1.460	1.497	1.534	1.573	1.612	1.652	1.694	1.736	1.779	1.824	1.869	1.916	1.964	2.013	2.063	2.115	45.373
	- rioolheffing			413	m2	0,37	153		224			153	157	161	165	169	173	178	182	187	191	196	201	206	211	217	222	228	233	239	245	251	257	264	271	277	284	291	299	306	314	6.730
	- watersysteemheffing eigenaren			0,0217%	over	1.640.000	356		521			356	365	374	383	393	403	413	423	434	444	456	467	479	491	503	515	528	542	555	569	583	598	613	628	644	660	676	693	711	728	15.624
	- verontreinigingsheffing			17	ve	65	1.114		1.631			1.114	1.142	1.171	1.200	1.230	1.261	1.292	1.325	1.358	1.392	1.426	1.462	1.499	1.536	1.575	1.614	1.654	1.696	1.738	1.781	1.826	1.872	1.918	1.966	2.016	2.066	2.118	2.171	2.225	2.280	48.923
	- reclamebelasting				excl.																																					
C	**Verzekeringen**							**2.199**	**5,32**	**3.218**	**7,78**	**2.199**	**2.254**	**2.310**	**2.368**	**2.427**	**2.488**	**2.550**	**2.613**	**2.679**	**2.746**	**2.814**	**2.885**	**2.957**	**3.031**	**3.107**	**3.184**	**3.264**	**3.345**	**3.429**	**3.515**	**3.603**	**3.693**	**3.785**	**3.880**	**3.977**	**4.076**	**4.178**	**4.282**	**4.390**	**4.499**	**96.525**
	bouwwerk	gebouwgebonden		413	m2	2,50	1.099		1.609			1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
	inboedel	niet gebouwgebonden		413	m2	2,50	1.099		1.609			1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
												-																														
2	**VERBRUIKSKOSTEN**							**2.309**	**5,58**	**3.378**	**8,17**	**2.309**	**2.366**	**2.425**	**2.486**	**2.548**	**2.612**	**2.677**	**2.744**	**2.813**	**2.883**	**2.955**	**3.029**	**3.105**	**3.182**	**3.262**	**3.343**	**3.427**	**3.513**	**3.601**	**3.691**	**3.783**	**3.877**	**3.974**	**4.074**	**4.176**	**4.280**	**4.387**	**4.497**	**4.609**	**4.724**	**101.352**
A	**Verbruik van energie en water**							**2.309**	**5,58**	**3.378**	**8,17**	**2.309**	**2.366**	**2.425**	**2.486**	**2.548**	**2.612**	**2.677**	**2.744**	**2.813**	**2.883**	**2.955**	**3.029**	**3.105**	**3.182**	**3.262**	**3.343**	**3.427**	**3.513**	**3.601**	**3.691**	**3.783**	**3.877**	**3.974**	**4.074**	**4.176**	**4.280**	**4.387**	**4.497**	**4.609**	**4.724**	**101.352**
	energieverbruik	*onbalans in opwekking 'energieneutraal gebouw'*		413	m2	3,00	1.319		1.931			1.319	1.352	1.386	1.421	1.456	1.493	1.530	1.568	1.607	1.647	1.689	1.731	1.774	1.818	1.864	1.911	1.958	2.007	2.057	2.109	2.162	2.216	2.271	2.328	2.386	2.446	2.507	2.569	2.634	2.700	57.915
	- gas				n.v.t.																																					
	- stadsverwarming				n.v.t.																																					
	- electriciteit				incl.																																					
	- water			413	m2	2,25	989		1.448			989	1.014	1.039	1.065	1.092	1.119	1.147	1.176	1.205	1.236	1.266	1.298	1.331	1.364	1.398	1.433	1.469	1.505	1.543	1.582	1.621	1.662	1.703	1.746	1.790	1.834	1.880	1.927	1.975	2.025	43.436
3	**ONDERHOUDSKOSTEN**							**11.858**	**28,68**	**17.353**	**41,98**	**11.858**	**12.154**	**12.458**	**12.769**	**13.088**	**13.416**	**13.751**	**14.095**	**14.447**	**14.808**	**15.179**	**15.558**	**15.947**	**16.346**	**16.754**	**17.173**	**17.603**	**18.043**	**18.494**	**18.956**	**19.430**	**19.916**	**20.414**	**20.924**	**21.447**	**21.983**	**22.533**	**23.096**	**23.674**	**24.265**	**520.578**
A	**Onderhoud**							**11.858**	**28,68**	**17.353**	**41,98**	**11.858**	**12.154**	**12.458**	**12.769**	**13.088**	**13.416**	**13.751**	**14.095**	**14.447**	**14.808**	**15.179**	**15.558**	**15.947**	**16.346**	**16.754**	**17.173**	**17.603**	**18.043**	**18.494**	**18.956**	**19.430**	**19.916**	**20.414**	**20.924**	**21.447**	**21.983**	**22.533**	**23.096**	**23.674**	**24.265**	**520.578**
	bouwkundig en installaties	preventief, correctief en contract		413	m2	28,68	11.858		17.353			11.858	12.154	12.458	12.769	13.088	13.416	13.751	14.095	14.447	14.808	15.179	15.558	15.947	16.346	16.754	17.173	17.603	18.043	18.494	18.956	19.430	19.916	20.414	20.924	21.447	21.983	22.533	23.096	23.674	24.265	520.578
	terrein	preventief, correctief en contract			incl.							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mutatieonderhoud / aanpassingen inbouwpakket				excl.																																					
B	**Schoonmaken**							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	glasbewassing buitengevel				excl.					-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	regulier schoonmaak gebouw				excl.					-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN**							**1.423**	**3,44**	**2.082**	**5,04**	**1.423**	**1.459**	**1.495**	**1.532**	**1.571**	**1.610**	**1.650**	**1.691**	**1.734**	**1.777**	**1.822**	**1.867**	**1.914**	**1.962**	**2.011**	**2.061**	**2.112**	**2.165**	**2.219**	**2.275**	**2.332**	**2.390**	**2.450**	**2.511**	**2.574**	**2.638**	**2.704**	**2.772**	**2.841**	**2.912**	**62.472**
A	**Beheer**							**1.423**	**3,44**	**2.082**	**5,04**	**1.423**	**1.459**	**1.495**	**1.532**	**1.571**	**1.610**	**1.650**	**1.691**	**1.734**	**1.777**	**1.822**	**1.867**	**1.914**	**1.962**	**2.011**	**2.061**	**2.112**	**2.165**	**2.219**	**2.275**	**2.332**	**2.390**	**2.450**	**2.511**	**2.574**	**2.638**	**2.704**	**2.772**	**2.841**	**2.912**	**62.472**
	voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten																																								
	(financiele) administratie per object / complex	administratie, inkoop, regelen onderhoud, et cetera		413	m2	3,44	1.423		2.082			1.423	1.459	1.495	1.532	1.571	1.610	1.650	1.691	1.734	1.777	1.822	1.867	1.914	1.962	2.011	2.061	2.112	2.165	2.219	2.275	2.332	2.390	2.450	2.511	2.574	2.638	2.704	2.772	2.841	2.912	62.472
	reclame / public relations											-																														
5	**SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN**																																									
A	**Consumptieve diensten / catering**																																									
	consumptieve diensten / catering	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
B	**Risicobeheersing**																																									
	beveiliging en bewaking	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	verbindingen met de brandweer (doormelding)	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	receptiediensten	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	legionella preventie / bestrijding	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	bedrijfshulpverlening	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	gladheidsbestrijding	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
	overig	onderdeel personeelskosten			excl.																																					
6	**SUBSIDIES**																																									
	inkomsten uit subsidie				excl.																																					
	TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN EXCLUSIEF BTW							**230.560**	**557,72**	**183.359**	**443,92**	**230.560**	**227.146**	**223.732**	**220.372**	**217.071**	**213.835**	**210.670**	**207.576**	**204.554**	**201.604**	**152.778**	**151.906**	**150.143**	**148.542**	**147.108**	**145.844**	**144.747**	**143.817**	**143.055**	**142.461**	**142.038**	**141.786**	**141.707**	**141.801**	**142.070**	**142.514**	**143.134**	**143.931**	**144.906**	**146.059**	**5.499.647**
	Netto Contante waarde cashflow							**4.256.197**				**230.560**	**223.673**	**216.986**	**210.493**	**204.189**	**198.070**	**192.130**	**186.366**	**180.773**	**175.345**	**124.590**	**121.448**	**118.401**	**115.446**	**112.580**	**109.801**	**107.107**	**104.496**	**101.966**	**99.514**	**125.015**	**121.937**	**118.952**	**116.057**	**113.249**	**110.527**	**107.889**	**105.331**	**102.853**	**100.453**	**4.256.197**

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Investeringskosten Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

ONDERBOUWING HUURLOCATIE

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten Renovatie havenkantoor met

Bruto vloeroppervlak totaal	197	m²bvo		
Bruto hoogte	4,00	m¹		
Bruto inhoud totaal	790	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	2	stuks (indicatief)		
Bruto Funderingsoppervlak	99	m²bdo (indicatief)	*0,50*	*BDO/BVO*
Bruto Dakoppervlak	99	m²bdo (indicatief)	*0,50*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal (open + dicht)	158	m²bgo	*0,80*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	71	m²	*0,45*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto kaveloppervlakte	-	m²		
Netto terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	*Toelichting:*	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	*€/m²bvo:*
>>>	**BOUWKOSTEN**					**327.217**	*1.657,63*
1	CASCO					**78.924**	*399,82*
A	**Fundering**		*99*	*m²bbo*	-	**-**	-
	Bodemvoorzieningen						
	uitzetten en maatvoering		-	m²bvo	1,50	-	
	grondwerk, ontgraven en afvoeren (binnen 5 km.)		-	m²bbo	20	-	
	bodemafsluiting, zand 150 mm		-	m²bbo	3	-	
	drooghouden bouwput (beperkt)	*n.v.t.*	-	m²bbo	5	-	
	Funderingsconstructie						
	funderingsbalken en poeren		-	m²bbo	45,00	-	
	invoerput/voorzieningen nuts		-	post	2.500,00	-	
	liftput		-	post	4.250,00	-	
	Damwanden en heiwerk						
	reservering trillingsarm heiwerk, lengte en afmeting n.t.b., 1 paal per 10 m²bbo, lengte/diameter		-	stuks	1.800,00	-	
	damwanden			PM			
	Begane grondvloer						
	geisoleerde begane grondvloer		-	m²	90,00	-	
B	**Skelet**		*197*	*m²bvo*	-	**-**	-
	Hoofddraagconstructie						
	kolommen, balken en wanden		-	m²bvo	160,00	-	
	toeslag bedienzaal kolomvrij		-	m²bvo	35,00	-	
	diverse hulpconstructies en stabiliteitsvoorzieningen		-	m²	8	-	
	Vloeren						
	verdiepings- en dakvloer		-	m²	105,00	-	
	dakopbouw lift		-	post	3.200,00	-	
	Trappen en hellingen						
	trappen en bordessen, 2 noodtrappenhuizen		-	post	3.500,00	-	
C	**Dakafbouw/dakafwerking**		*99*	*m²bdo*	-	**-**	-
	gesloten dakafwerking, inclusief isolatie		-	m²	125	-	
	toeslag looppaden, tegels tussen PV panelen			incl.			
	dakrand, compleet, h=400mm		-	m¹	150	-	
	dakbeveiliging, aanlijnvoorziening		-	m²	5	-	
	dakluik t.b.v. toegankelijkheid dak		-	post	2.250,00	-	
D	**Gevelafbouw/gevelafwerking**		*158*	*m²bgo*	*250,13*	**39.500**	*200,10*
	Gevel open						
	aluminium gevelkozijnen		-	m²	475,00	-	
	toeslag drievoudige beglazing		-	m²	62	-	
	toeslag gelaagd glas (doorvalbeveiliging)			n.v.t.			
	toeslag zonwerende beglazing			n.v.t., screens			
	toeslag entree- en vluchtdeuren		-	stuks	1.100	-	
	toeslag schuifdeurautomaat		-	stuks	12.500	-	
	toeslag technische gevel (jazopuien)		-	post	2.500	-	
	screens, elektrisch bedienbaar		-	m²	105	-	
	voorzieningen in gevel o.a. brandweerkluis, brievenbus		1	pst	1.250	1.250	
	Gevel gesloten						
	reservering gevel gesloten		-	m²	175,00	-	
	binnenblad, kalkzandsteen		-	m²	72	-	
	Diversen						
	aanpassingen toegankelijkheid/herkenbaarheid	*minder hoge post (back-office)*	0,75	post	50.000,00	37.500	
	reclame uitingen gevel	*kosten gedeeld met renovatie*	0,50	post	1.500,00	750	
	gevelsteiger/werken op hoogte		-	m²	18,00	-	
	toeslag architectuur, gemiddeld (luifel, afwerking, negges et cetera)		-	m²	20,00	-	

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
E	**Afbouw casco**		*197*	*m²bvo*	*65,06*	**12.843**	*65,06*
	casco voorzieningen						
	binnenwanden + deuren casco		-	m²	15,00	-	
	binnenwandafwerkingen casco wanden en binnenspouwblad		-	m²	18,00	-	
	toiletten met gedeelde voorruimte		-	stuks	3.000,00	-	
	kleedruimte met douches	*kosten gedeeld met renovatie*	0,50	post	10.000,00	5.000	
	standaard systeemplafond		-	m²	35,00	-	
	zandcementdekvloer	*egaliseren*	197	m²	7,00	1.382	
	toeslag vloergoten of computervloer	*ivm techniek/ICT*	49	m²	60,00	2.961	
	schoonloopmat		-	stuks	750,00	-	
	plinten		-	m¹	8,00	-	
	afbouw techniekruimte		-	stuks	2.500,00	-	
	afbouw entreegebied		1	stuks	3.500,00	3.500	
	afbouw noodtrappenhuis		-	stuks	2.500,00	-	
	algemene werkzaamheden			in ABK			
I	**Inbouw- en afwerkingspakketten**		*197*	*m²bvo*	*134,66*	**26.582**	*134,66*
	inbouw voorzieningen						
	vloerafwerking		197	m²bvo	45,00	8.883	
	systeemwanden		197	m²bvo	25,00	4.935	
	schuifwand kantine/vergaderruimte			n.v.t.			
	toeslag akoestisch plafond bedienzaal		100	m²bvo	100,00	10.000	
	kluis			verhuizen bestaand			
	algemene werkzaamheden			in ABK			
	bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden, inbouw		197	m2	10,00	1.974	
	diverse schilder- en timmerwerken, inbouw		197	m2	4,00	790	
2	Installaties		*197*	*m²bvo*	*386,12*	**76.220**	*386,12*
	Installaties		*197*	*m²bvo*	*386,12*	**76.220**	*386,12*
	casco voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		-	m²	375,00	-	
	elektrotechnische installaties		-	m²	150,00	-	
	PV-panelen op het dak, 70% van dakoppervlak		1	post	17.000,00	17.000	
	liften			n.v.t.			
	gevelonderhoudsinstallaties			n.v.t.			
	voorzieningen duurzaamheid en comfort		197	m²	150,00	29.610	
	inbouw voorzieningen						
	werktuigbouwkundige installaties		197	m²	50,00	9.870	
	elektrotechnische installaties		197	m²	100,00	19.740	
	toegangscontrole			incl.			
	noodstroomvoorzieningen			incl.			
	brandmeldinstallatie			incl.			
	inbraakinstallatie			incl.			
3	Vaste inrichtigen en voorzieningen		*197*	*m²bvo*	*93,18*	**18.394**	*93,18*
A	**Vaste inrichtingen en voorzieningen**		*197*	*m²bvo*	*93,18*	**18.394**	*93,18*
	pantry	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	12.500,00	6.250	
	balie	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	7.500,00	3.750	
	vaste inrichting overlegplekken	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	2.500,00	1.250	
	vaste inrichting werkkasten	*kosten gedeeld met renovatie*	1,0	post	250,00	250	
	vaste inrichting was- en kleedruimte	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	1.250,00	625	
	lockers	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	2.000,00	1.000	
	garderobe bezoekers	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	500,00	250	
	garderobe medewerkers	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	500,00	250	
	bewegwijzering		197	m²	4,00	790	
	sanitaire accessoires		-	post	175,00	-	
	karpetten, gordijnen en overige stoffering			n.v.t., losse inrichting			
	lichtwering (binnenzijde gevel)		57	m²	70,00	3.980	

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
4	Steiger en terreininrichting		*197*	*m²bvo*	*493,92*	**97.500**	*493,92*
A	**Steiger en terreininrichting**					**97.500**	*493,92*
	steiger, vast + drijvend	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	50.000,00	25.000	
	trappen naar steiger	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	7.500,00	3.750	
	remmingswerken	*kosten gedeeld met renovatie (reeds aanw.)*	0,5	post	50.000,00	25.000	
	terreininrichting diversen	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	25.000,00	12.500	
	scheepshelling	*kosten gedeeld met renovatie*		PM			
	fietsenstalling + containerruimte	*kosten gedeeld met renovatie*	0,5	post	12.500,00	6.250	
	afsluitbaar boothuis (afsluitbaar, open constructie)	*kosten gedeeld met renovatie (upgade bestaa*	0,5	post	50.000,00	25.000	
	bootopslag	*vervallen, bestaande bootopslag blijft*	-	post	-	-	

	EINDBLAD		%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten		*82,8%*	**271.039**	*1.373,04*
9	Sloopwerkzaamheden		*0,0%*	-	-
1	Bouwkundige werken		*24,1%*	78.924	*399,82*
2	Installaties		*23,3%*	76.220	*386,12*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen		*5,6%*	18.394	*93,18*
4	Terrein		*29,8%*	97.500	*493,92*

5	Indirecte bouwkosten					**56.178**	*284,59*
	Indirecte kosten		**21%**			**56.178**	*284,59*
A	nader te detailleren	uit post onvoorzien	-	%	271.039	-	
B	algemene bouwplaatskosten		7,00	%	271.039	18.973	*96,11*
C	coördinatie kosten	nvt	-	%	-	-	
D	algemene kosten		7,00	%	290.011	20.301	
E	winst & risico		4,00	%	310.312	12.412	
	CAR verzekering		0,40	%	322.725	1.291	
	bankgarantie		0,05	%	324.015	162	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	324.177	-	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw) ->	**-**					
	aantal maanden tot start bouw ->	**19,00**					
	maand start bouw (gerekend vanaf prijspeil) ->	december-22					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*2,5% prijsstijging op jaarbasis*	0,94	%	324.177	3.039	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw) ->	**2,50**					
	aantal maanden bouwperiode ->	**9,00**					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw) ->	september-23					

	BOUWKOSTEN					**327.217**	***1.658***

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BIJKOMENDE KOSTEN**		47%			153.411	777
	Grondkosten						
	Grondkosten					-	-
	aankoop grond			exclusief			
	bouwrijp maken			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	sloopkosten			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	Inrichtingskosten						
	Inrichtingskosten					15.000	75,99
	losse inrichting	deels nieuw, deels bestaand	0,5	post	30.000	15.000	
	brugbediening	elders geraamd		nvt			
	Bijkomende kosten						
	Bijkomende kosten					26.208	132,76
	leges		2,50%	over	308.822	7.721	
	bestemmingsplanwijziging	n.v.t.	-	post	25.000	-	
	inmeten en bodemonderzoek	kosten gedeeld met huurlocatie	0,5	post	10.000	5.000	
	verzekeringen			in bouwkosten			
	aansluitkosten	aanpassen bestaand	197	m²	5	987	
	tijdelijke huisvesting:						
	- huur units	gerekend bij renovatie	-	m2	225	-	
	- aanpassingen aan units	gerekend bij renovatie	-	m2	100	-	
	- pontons als steiger	gerekend bij renovatie	-	pst	6.400	-	
	- loopplank naar pontons	gerekend bij renovatie	-	pst	7.500	-	
	tijdelijke voorzieningen/instandhouden operatie (gedurende realisatie, verhuizen en ingebruiknar		0,5	pst	25.000	12.500	
	Honoraria						
	Honoraria					69.167	350,39
	onderzoeken definitiefase + opstellen PvE			excl			
	architect		6,5%	over	327.217	21.269	
	constructeur		1,5%	over	327.217	4.908	
	installatieadviseur		5,0%	over	114.526	5.726	
	adviseur bouwfysica en duurzaamheid		2,5%	over	114.526	2.863	
	directievoering en toezicht		0,5	pst	28.800	14.400	
	projectmanagement	inhuur aanvullend op intern projectmanagem	0,5	pst	40.000	20.000	
	Overige kosten						
	Overige kosten					37.492	189,93
	onvoorzien en programmawijzigingen		5%	over	437.591	21.880	
	prijsstijgingen						
	- tot start bouw		4,0%	over	327.217	13.046	
	- tijdens bouw			in bouwkosten			
	schoonmaken en opleveren		197	m²bvo	5	987	
	verhuiskosten	1x	197	m²bvo	8	1.579	
	Rentekosten						
	Rentekosten		2,00%			5.544	28,09
	- bouwkosten		0,75%	over	327.217	2.439	
	- grondkosten		0,00%	over	-	-	
	- bijkomende kosten		2,34%	over	26.208	613	
	- honoraria		2,34%	over	69.167	1.617	
	- overige kosten		2,34%	over	37.492	876	
	BTW						
	BTW					-	-
	BTW		0,00%	over	467.363	-	
	BIJKOMENDE KOSTEN					153.411	777
>>>	**INVESTERINGSKOSTEN**					480.627	2.435
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					480.627	2.434,79
	Bouwkosten		1	post	327.217	327.217	
	Bijkomende kosten en BTW (0%)		1	post	153.411	153.411	
	INVESTERINGSKOSTEN					480.627	2.435
>>>	**VERDELING NAAR AFSCHRIJFTERMIJNEN**					480.627	2.435
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					480.627	2.434,79
	Gebouw (nieuwbouw 40 jr.)		1	post	-	-	
	Gebouw (renovatie 20 jr.)		1	post	67.399	67.399	
	Dak (20 jr.)		1	post	-	-	
	Lift (20 jr.)		1	post	-	-	
	Installaties (10 jr.)		1	post	130.055	130.055	
	Inbouw (10 jr.)		1	post	98.657	98.657	
	Terrein/remmingswerk/steiger (10 jr.)		1	post	166.366	166.366	
	Losse inrichting (20 jr.)		1	post	18.150	18.150	
	INVESTERINGSKOSTEN					480.627	2.435

BRINK

Project:	**Huisvesting Havendienst Haarlem**
Projectnummer:	B002283
Opdrachtgever :	Gemeente Haarlem
Onderdeel:	**Investeringskosten Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma**
Fase:	Programma van Eisen
Versie:	3.0
Prijspeil:	1-5-2021
Laatst gewijzigd:	2-6-2021

ONDERBOUWING RENOVATIE KANTOOR

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten Renovatie havenkantoor met

Bruto vloeroppervlak totaal	216	m²bvo		
Bruto hoogte	4,00	m¹		
Bruto inhoud totaal	864	m3	*4,00*	*Inhoud/BVO*
Aantal bouwlagen	1	stuks		
Bruto Funderingsoppervlak	216	m²bdo	*1,00*	*BDO/BVO*
Bruto Dakoppervlak	216	m²bdo	*1,00*	*BDO/BVO*
Dakopeningen (m²)	-	m²	-	*dakopen / bruto dak*
Bruto Geveloppervlak totaal (open + dicht)	248	m²bgo	*1,15*	*GEVEL/BVO*
Gevel openingen (m²)	79	m²	*0,32*	*gevel open/bruto gevel*
Bruto kaveloppervlakte	-	m²		
Netto terreinoppervlakte	-	m²		

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BOUWKOSTEN**					**683.510**	*3.164,40*
1	CASCO					**261.891**	*1.212,46*
A	**Fundering**		*216*	*m²bbo*	-	**-**	-
	Bodemvoorzieningen						
	uitzetten en maatvoering		-	m²bvo	1,50	-	
	grondwerk, ontgraven en afvoeren (binnen 5 km.)		-	m²bbo	20	-	
	bodemafsluiting, zand 150 mm		-	m²bbo	3	-	
	drooghouden bouwput (beperkt)	*n.v.t.*	-	m²bbo	5	-	
	Funderingsconstructie						
	funderingsbalken en poeren		-	m²bbo	45,00	-	
	invoerput/voorzieningen nuts		-	post	2.500,00	-	
	liftput		-	post	4.250,00	-	
	Damwanden en heiwerk						
	reservering trillingsarm heiwerk, lengte en afmeting n.t.b., 1 paal per 10 m²bbo, lengte/diameter		-	stuks	1.800,00	-	
	damwanden			PM			
	Begane grondvloer						
	geisoleerde begane grondvloer		-	m²	90,00	-	
B	**Skelet**		*216*	*m²bvo*	*210,74*	**45.520**	*210,74*
	Sloopwerk						
	sloopwerk inbouwpakket		216	m²bvo	35,00	7.560	
	Hoofddraagconstructie (aanpassingen conform onderzoek 2019)						
	Herstel betonrot vloer		216	m²bvo	100,00	21.600	
	Herstel betonrot betonsteiger		32	m²	100,00	3.200	
	Herstel beton hoofddraagconstructie		216	m²bvo	35,00	7.560	
	Herstel betonrot bordes zijkant		8	m²	75,00	600	
	onvoorziene zaken constructieherstel		1	post	5.000,00	5.000	
	Vloeren						
	verdiepings- en dakvloer		-	m²	105,00	-	
	dakopbouw lift		-	post	3.200,00	-	
	Trappen en hellingen						
	trappen en bordessen, 2 noodtrappenhuizen		-	post	3.500,00	-	
C	**Dakafbouw/dakafwerking**		*216*	*m²bdo*	*140,00*	**30.240**	*140,00*
	gesloten dakafwerking, inclusief isolatie		216	m²	125	27.000	
	toeslag looppaden, tegels tussen PV panelen			incl.			
	dakrand, aanpassingen		65	m¹	50	3.240	
	dakluik t.b.v. toegankelijkheid dak			n.v.t.			
D	**Gevelafbouw/gevelafwerking**		*248*	*m²bgo*	*519,22*	**128.975**	*597,10*
	Gevel (aanpassingen conform onderzoek 2019)						
	herstel gemetselde gevel, voegwerk en scheuren		67	m²	75,00	5.025	
	schilderen en herstel houtrot gesloten gevel		67	m²	62	4.154	
	schilderen en herstel houtrot kozijnen		79	m²	125	9.815	
	vervangen beglazing door HR++		79	m²	105	8.245	
	plaatsen achterzetwanden met isolatie		236	m²	75	17.699	
	isoleren betonvloer + plafond		177	m²	150	26.550	
	inpakken hoofddraagconstructie		137	post	175	23.888	
	inpakken randbalken		41	m²	175	7.166	
	zonwering gevel		79	m²	105	8.245	
	onvoorziene zaken gevelherstel		1	post	7.500,00	7.500	
	Diversen						
	reclame uitingen gevel	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	2.500,00	1.250	
	gevelsteiger/werken op hoogte		248	m²	18,00	4.471	
	toeslag architectuur, gemiddeld (luifel, afwerking, negges et cetera)		248	m²	20,00	4.968	

		Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
	E	**Afbouw casco**		*216*	*m²bvo*	*180,61*	**39.012**	*180,61*
		casco voorzieningen						
		binnenwanden + deuren casco		216	m²	11,25	2.430	
		binnenwandafwerkingen casco wanden en binnenspouwblad		216	m²	18,00	3.888	
		toiletten met gedeelde voorruimte	*kosten gedeeld met huurlocatie*	3,5	stuks	3.000,00	10.500	
		kleedruimte met douches	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	10.000,00	5.000	
		standaard systeemplafond		216	m²	35,00	7.560	
		zandcementdekvloer	*egaliseren bestaand*	216	m²	7,00	1.512	
		toeslag vloergoten of computervloer	*ivm techniek/ICT*	54	m²	60,00	3.240	
		schoonloopmat		1	stuks	750,00	750	
		plinten		173	m¹	8,00	1.382	
		afbouw techniekruimte		1	stuks	1.000,00	1.000	
		afbouw entreegebied		1	stuks	1.750,00	1.750	
		afbouw noodtrappenhuis			nvt			
		algemene werkzaamheden			in ABK			
	I	**Inbouw- en afwerkingspakketten**		*216*	*m²bvo*	*84,00*	**18.144**	*84,00*
		inbouw voorzieningen						
		vloerafwerking		216	m²bvo	45,00	9.720	
		systeemwanden		216	m²bvo	25,00	5.400	
		schuifwand kantine/vergaderruimte			n.v.t.			
		toeslag akoestisch plafond bedienzaal	*gerekend bij huurlocatie*	-	m²bvo	100,00	-	
		kluis			verhuizen bestaand			
		algemene werkzaamheden			in ABK			
		bouwkundige voorzieningen t.b.v. derden, inbouw		216	m2	10,00	2.160	
		diverse schilder- en timmerwerken, inbouw		216	m2	4,00	864	
2		Installaties		*216*	*m²bvo*	*867,00*	**187.272**	*867,00*
		Installaties		*216*	*m²bvo*	*867,00*	**187.272**	*867,00*
		casco voorzieningen						
		werktuigbouwkundige installaties	*deels bestaand*	216	m²	318,75	68.850	
		elektrotechnische installaties	*deels bestaand*	216	m²	123,25	26.622	
		PV-panelen op het dak, 50% van dakoppervlak		1	post	27.000,00	27.000	
		liften			n.v.t.			
		gevelonderhoudsinstallaties			n.v.t.			
		voorzieningen duurzaamheid en comfort		216	m²	150,00	32.400	
		inbouw voorzieningen						
		werktuigbouwkundige installaties		216	m²	50,00	10.800	
		elektrotechnische installaties		216	m²	100,00	21.600	
		toegangscontrole			incl.			
		noodstroomvoorzieningen			incl.			
		brandmeldinstallatie			incl.			
		inbraakinstallatie			incl.			
3		Vaste inrichtigen en voorzieningen		*216*	*m²bvo*	*90,27*	**19.499**	*90,27*
	A	**Vaste inrichtingen en voorzieningen**		*216*	*m²bvo*	*90,27*	**19.499**	*90,27*
		pantry	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	12.500,00	6.250	
		balie	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	7.500,00	3.750	
		vaste inrichting overlegplekken	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	2.500,00	1.250	
		vaste inrichting werkkasten	*kosten gedeeld met huurlocatie*	1,0	post	250,00	250	
		vaste inrichting was- en kleedruimte	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	1.250,00	625	
		lockers	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	2.000,00	1.000	
		garderobe bezoekers	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	500,00	250	
		garderobe medewerkers	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	500,00	250	
		bewegwijzering		216	m²	4,00	864	
		sanitaire accessoires	*kosten gedeeld met huurlocatie*	3,5	post	175,00	613	
		karpetten, gordijnen en overige stoffering			n.v.t., losse inrichting			
		lichtwering (binnenzijde gevel)		63	m²	70,00	4.397	

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
4	Steiger en terreininrichting		*216*	*m²bvo*	*451,39*	**97.500**	*451,39*
A	**Steiger en terreininrichting**					**97.500**	*451,39*
	steiger, vast + drijvend	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	50.000,00	25.000	
	trappen naar steiger	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	7.500,00	3.750	
	remmingswerken	*kosten gedeeld met huurlocatie (reeds aanw.*	0,5	post	50.000,00	25.000	
	terreininrichting diversen	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	25.000,00	12.500	
	scheepshelling	*kosten gedeeld met huurlocatie*		PM			
	fietsenstalling + containerruimte	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	12.500,00	6.250	
	afsluitbaar boothuis (afsluitbaar, open constructie)	*kosten gedeeld met huurlocatie (upgade best*	0,5	post	50.000,00	25.000	
	bootopslag	*vervallen, bestaande bootopslag blijft*	-	post	-	-	

	EINDBLAD	%	Totaal	€/m²bvo
	Recapitulatie - directe bouwkosten	*82,8%*	**566.162**	*2.621,12*
9	Sloopwerkzaamheden	*0,0%*	-	-
1	Bouwkundige werken	*38,3%*	261.891	*1.212,46*
2	Installaties	*27,4%*	187.272	*867,00*
3	Vaste inrichtingen en voorzieningen	*2,9%*	19.499	*90,27*
4	Terrein	*14,3%*	97.500	*451,39*

5	Indirecte bouwkosten					**117.348**	*543,28*
	Indirecte kosten		**21%**			**117.348**	*543,28*
	A nader te detailleren	uit post onvoorzien	-	%	566.162	-	
	B algemene bouwplaatskosten		7,00	%	566.162	39.631	*183,48*
	C coördinatie kosten	nvt	-	%	-	-	
	D algemene kosten		7,00	%	605.793	42.406	
	E winst & risico		4,00	%	648.198	25.928	
	CAR verzekering		0,40	%	674.126	2.697	
	bankgarantie		0,05	%	676.823	338	
	prijsstijgingen tot start bouw	*0% prijsstijging op jaarbasis*	-	%	677.161	-	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tot start bouw) ->	**-**					
	aantal maanden tot start bouw ->	**19,00**					
	maand start bouw (gerekend vanaf prijspeil) ->	december-22					
	prijsstijgingen tijdens de bouw	*2,5% prijsstijging op jaarbasis*	0,94	%	677.161	6.348	
	% prijsstijgingen op jaarbasis (tijdens bouw) ->	**2,50**					
	aantal maanden bouwperiode ->	**9,00**					
	maand oplevering bouw (vanaf start bouw) ->	september-23					

	BOUWKOSTEN	683.510	*3.164*

BRINK

	Omschrijving:	Toelichting:	Hoeveelheid:	Eenheid:	Prijs/Eenheid:	Totaal:	€/m²bvo:
>>>	**BIJKOMENDE KOSTEN**		50%			341.993	*1.583*
	Grondkosten						
	Grondkosten					-	-
	aankoop grond			exclusief			
	bouwrijp maken			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	sloopkosten			exclusief, aankoop bouwrijpe grond			
	Inrichtingskosten						
	Inrichtingskosten					15.000	*69,44*
	losse inrichting	*deels nieuw, deels bestaand*	0,5	post	30.000	15.000	
	brugbediening	*elders geraamd*		nvt			
	Bijkomende kosten						
	Bijkomende kosten					143.020	*662,13*
	leges		2,50%	over	664.011	16.600	
	bestemmingsplanwijziging	*n.v.t.*	-	post	25.000	-	
	inmeten en bodemonderzoek	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	post	10.000	5.000	
	verzekeringen			in bouwkosten			
	aansluitkosten	*aanpassen bestaand*	216	m²	20	4.320	
	tijdelijke huisvesting:						
	- huur units		220	m2	225	49.500	
	- aanpassingen aan units		220	m2	100	22.000	
	- pontons als steiger		4	pst	6.400	25.600	
	- loopplank naar pontons		1	pst	7.500	7.500	
	tijdelijke voorzieningen/instandhouden operatie (gedurende realisatie, verhuizen en ingebruiknar		0,5	pst	25.000	12.500	
	Honoraria						
	Honoraria					93.011	*430,61*
	onderzoeken definitiefase + opstellen PvE			excl			
	architect		5,5%	over	683.510	37.593	
	constructeur		1,5%	over	683.510	10.253	
	installatieadviseur		3,0%	over	239.228	7.177	
	adviseur bouwfysica en duurzaamheid		1,5%	over	239.228	3.588	
	directievoering en toezicht	*kosten gedeeld met huurlocatie*	0,5	pst	28.800	14.400	
	projectmanagement	*inhuur aanvullend op intern projectmanagem*	0,5	pst	40.000	20.000	
	Overige kosten						
	Overige kosten					78.515	*363,50*
	onvoorzien en programmawijzigingen		5%	over	934.541	46.727	
	prijsstijgingen						
	- tot start bouw		4,0%	over	683.510	27.252	
	- tijdens bouw			in bouwkosten			
	schoonmaken en opleveren		216	m²bvo	5	1.080	
	verhuiskosten	*2x*	216	m²bvo	16	3.456	
	Rentekosten						
	Rentekosten		*2,00%*			12.446	*57,62*
	- bouwkosten		0,75%	over	683.510	5.095	
	- grondkosten		0,00%	over	-	-	
	- bijkomende kosten		2,34%	over	143.020	3.343	
	- honoraria		2,34%	over	93.011	2.174	
	- overige kosten		2,34%	over	78.515	1.835	
	BTW						
	BTW					-	-
	BTW		0,00%	over	996.456	-	
	BIJKOMENDE KOSTEN					341.993	*1.583*
>>>	**INVESTERINGSKOSTEN**					1.025.502	*4.748*
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.025.502	*4.747,70*
	Bouwkosten		1	post	683.510	683.510	
	Bijkomende kosten en BTW (0%)		1	post	341.993	341.993	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.025.502	*4.748*
>>>	**VERDELING NAAR AFSCHRIJFTERMIJNEN**					1.025.502	*4.748*
	Bouw- en bijkomende kosten						
	Bouw- en bijkomende kosten					1.025.502	*4.747,70*
	Gebouw (nieuwbouw 40 jr.)		1	post	-	-	
	Gebouw (renovatie 20 jr.)		1	post	310.472	310.472	
	Dak (20 jr.)		1	post	53.805	53.805	
	Lift (20 jr.)		1	post	-	-	
	Installaties (10 jr.)		1	post	333.207	333.207	
	Inbouw (10 jr.)		1	post	136.390	136.390	
	Terrein/remmingswerk/steiger (10 jr.)		1	post	173.478	173.478	
	Losse inrichting (20 jr.)		1	post	18.150	18.150	
	INVESTERINGSKOSTEN					1.025.502	*4.748*

BRINK

Project: Huisvesting Havendienst Haarlem
Projectnummer: B002283
Opdrachtgever : Gemeente Haarlem
Onderdeel: Investeringskosten Renovatie havenkantoor met huurlocatie Datuma
Fase: Programma van Eisen
Versie: 3.0
Prijspeil: 1-5-2021
Laatst gewijzigd: 2-6-2021

Huisvesting Havendienst Haarlem - Investeringskosten Renovatie havenkantoor met huurlocatie Datuma

		€/vvo	Eerste jaar	%	Gemiddeld	%
EXPLOITATIEKOSTEN		**524**	**216.664**	**100%**	**194.933**	**100%**
1	VASTE KOSTEN	499	206.203	95,2%	179.625	92,1%
2	VERBRUIKSKOSTEN	3	1.206	0,6%	1.765	0,9%
3	ONDERHOUDSKOSTEN	20	8.310	3,8%	12.161	6,2%
4	ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN	2	944	0,4%	1.382	0,7%
5	SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN	-	-	0,0%	-	0,0%
6	SUBSIDIES	-	-	0,0%	-	0,0%

Bruto vloeroppervlak totaal 413 m2bvo 195 m²vvo te huren (nt.b.)
Beschouwingsperiode 30 jaar
Rekenrente 2,00%
Index exploitatiekosten 2,50%

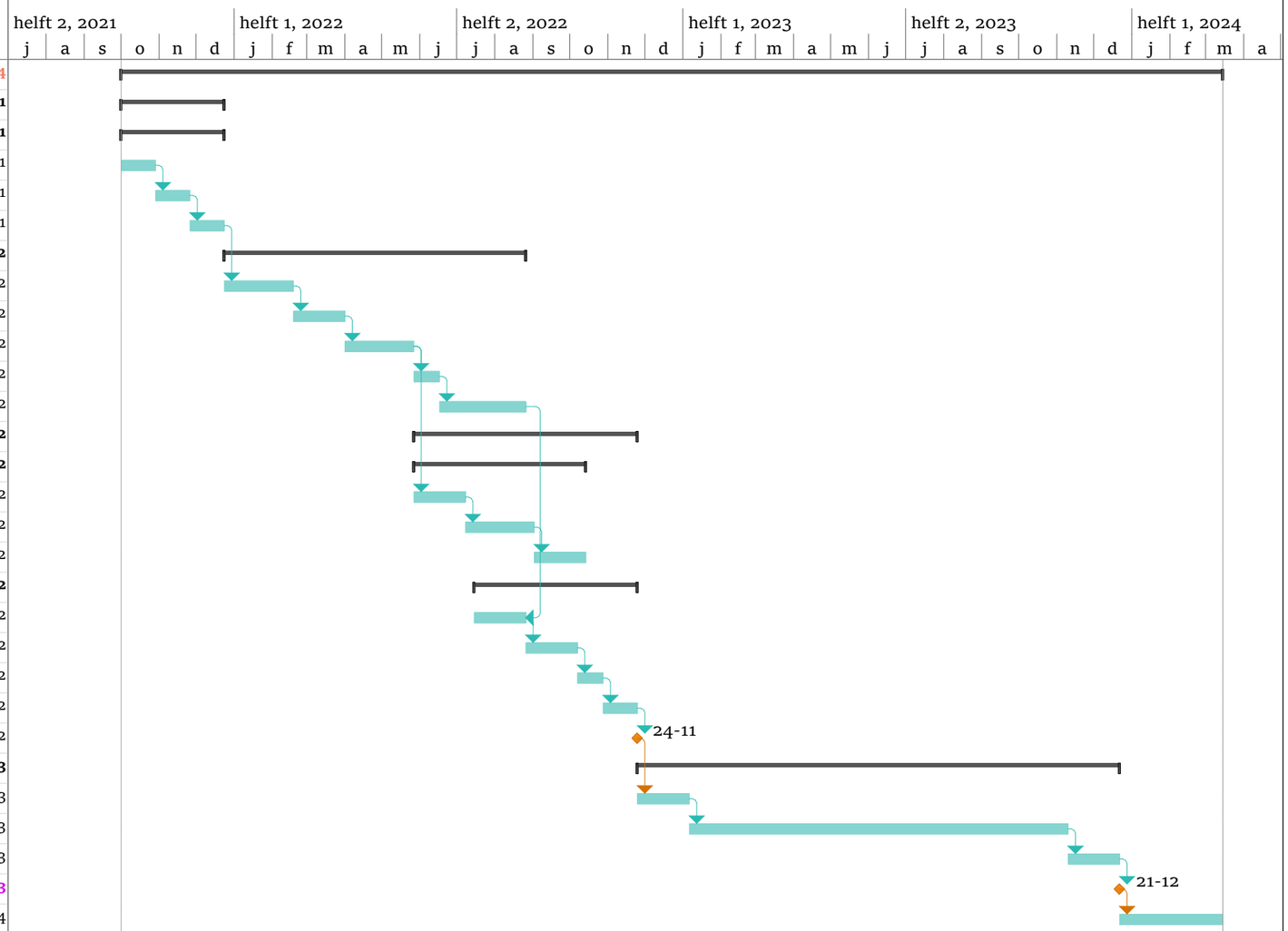
	Omschrijving				HvH	Eenh.	€/Eenh.	Eerste jaar	€/m2bvo	Gemiddeld	m2 bvo	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027	5 2028	6 2029	7 2030	8 2031	9 2032	10 2033	11 2034	12 2035	13 2036	14 2037	15 2038	16 2039	17 2040	18 2041	19 2042	20 2043	21 2044	22 2045	23 2046	24 2047	25 2048	26 2049	27 2050	28 2051	29 2052	30 2053	totaal
	EXPLOITATIEKOSTEN																																						
1	**VASTE KOSTEN**							**206.203**	**498,80**	**179.625**	**434,51**	**206.203**	**204.881**	**203.589**	**202.328**	**201.099**	**199.903**	**198.741**	**197.614**	**196.522**	**195.466**	**148.721**	**148.849**	**149.016**	**149.222**	**149.470**	**149.760**	**150.094**	**150.471**	**150.894**	**151.363**	**186.512**	**186.804**	**187.146**	**187.539**	**187.985**	**188.485**	**189.040**	**189.652**	**190.322**	**191.051**	**3.563.495**
A	**Voorzien in huisvesting**							**196.832**	**476,13**	**165.910**	**401,33**	**196.832**	**195.275**	**193.743**	**192.236**	**190.755**	**189.301**	**187.874**	**186.474**	**185.104**	**183.762**	**136.725**	**136.553**	**136.412**	**136.304**	**136.229**	**136.188**	**136.182**	**136.211**	**136.278**	**136.382**	**171.156**	**171.064**	**171.012**	**171.002**	**171.035**	**171.111**	**171.232**	**171.398**	**171.612**	**171.873**	**3.152.068**
	kapitaallasten																																						
	- gebouw nieuwbouw, afschrijving	termijn	40	jaar	100,0%	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw nieuwbouw, rente						-					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- gebouw renovatie, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	377.872	18.894		12.596			18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894	18.894										377.872
	- gebouw renovatie, rente (eerste termijn)						*7.557*		2.645			*7.557*	*7.180*	*6.802*	*6.424*	*6.046*	*5.668*	*5.290*	*4.912*	*4.534*	*4.157*	*3.779*	*3.401*	*3.023*	*2.645*	*2.267*	*1.889*	*1.511*	*1.134*	*756*	*378*										*79.353*
	- gebouw renovatie, afschrijving (tweede termijn	termijn	20	jaar	50,0%	317.333	-		5.289																							15.867	15.867	15.867	15.867	15.867	15.867	15.867	15.867	15.867	15.867	158.667
	- gebouw renovatie, rente (tweede termijn)						-		1.640																							*6.347*	*6.029*	*5.712*	*5.395*	*5.077*	*4.760*	*4.443*	*4.125*	*3.808*	*3.491*	*49.187*
	- dak, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	53.805	2.690		1.794			2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690	2.690										53.805
	- dak, rente (eerste termijn)						*1.076*		377			*1.076*	*1.022*	*968*	*915*	*861*	*807*	*753*	*699*	*646*	*592*	*538*	*484*	*430*	*377*	*323*	*269*	*215*	*161*	*108*	*54*										*11.299*
	- dak, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20	jaar	75,0%	67.777	-		1.130																							3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	3.389	33.889
	- dak, rente (tweede termijn)						-		350																							*1.356*	*1.288*	*1.220*	*1.152*	*1.084*	*1.017*	*949*	*881*	*813*	*746*	*10.506*
	- lift, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	-	-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										-
	- lift, rente (eerste termijn)						-		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										-
	- lift, afschrijving (tweede termijn)	termijn	20	jaar	75,0%	-	-		-																						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- lift, rente (tweede termijn)						-		-																						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	- installaties, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10	jaar	100,0%	463.262	46.326		15.442			46.326	46.326	46.326	46.326	46.326	46.326	46.326	46.326	46.326	46.326																			463.262
	- installaties, rente (eerste termijn)						*9.265*		1.699			*9.265*	*8.339*	*7.412*	*6.486*	*5.559*	*4.633*	*3.706*	*2.780*	*1.853*	*927*																			*50.959*
	- installaties, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10	jaar	30,0%	182.352	-		6.078													18.235	18.235	18.235	18.235	18.235	18.235	18.235	18.235	18.235											182.352
	- installaties, rente (tweede termijn)						-		669													*3.647*	*3.282*	*2.918*	*2.553*	*2.188*	*1.824*	*1.459*	*1.094*	*729*	*365*										*20.059*
	- installaties, afschrijving (derde termijn)	termijn	10	jaar	30,0%	233.426	-		7.781																							23.343	23.343	23.343	23.343	23.343	23.343	23.343	23.343	23.343	23.343	233.426
	- installaties, rente (derde termijn)						-		856																							*4.669*	*4.202*	*3.735*	*3.268*	*2.801*	*2.334*	*1.867*	*1.401*	*934*	*467*	*25.677*
	- inbouw, afschrijving (eerste termijn)	termijn	10	jaar	100,0%	235.046	23.505		7.835			23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505	23.505																			235.046
	- inbouw, rente (eerste termijn)						*4.701*		862			*4.701*	*4.231*	*3.761*	*3.291*	*2.821*	*2.350*	*1.880*	*1.410*	*940*	*470*																			*25.855*
	- inbouw, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10	jaar	40,0%	123.361	-		4.112													12.336	12.336	12.336	12.336	12.336	12.336	12.336	12.336	12.336											123.361
	- inbouw, rente (tweede termijn)						-		452													*2.467*	*2.220*	*1.974*	*1.727*	*1.480*	*1.234*	*987*	*740*	*493*	*247*										*13.570*
	- inbouw, afschrijving (derde termijn)	termijn	10	jaar	40,0%	157.912	-		5.264																							15.791	15.791	15.791	15.791	15.791	15.791	15.791	15.791	15.791	15.791	157.912
	- inbouw, rente (derde termijn)						-		579																							*3.158*	*2.842*	*2.527*	*2.211*	*1.895*	*1.579*	*1.263*	*947*	*632*	*316*	*17.370*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (eerste termi	termijn	10	jaar	100,0%	339.844	33.984		11.328			33.984	33.984	33.984	33.984	33.984	33.984	33.984	33.984	33.984	33.984																			339.844
	- terrein/remmingwerk, rente (eerste termijn)						*6.797*		1.246			*6.797*	*6.117*	*5.438*	*4.758*	*4.078*	*3.398*	*2.719*	*2.039*	*1.359*	*680*																			*37.383*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (tweede tern	termijn	10	jaar	40,0%	178.362	-		5.945													17.836	17.836	17.836	17.836	17.836	17.836	17.836	17.836	17.836											178.362
	- terrein/remmingwerk, rente (tweede termijn)						-		654													*3.567*	*3.211*	*2.854*	*2.497*	*2.140*	*1.784*	*1.427*	*1.070*	*713*	*357*										*19.620*
	- terrein/remmingwerk, afschrijving (derde termi	termijn	10	jaar	40,0%	228.319	-		7.611																							22.832	22.832	22.832	22.832	22.832	22.832	22.832	22.832	22.832	22.832	228.319
	- terrein/remmingwerk, rente (derde termijn)						-		837																							*4.566*	*4.110*	*3.653*	*3.196*	*2.740*	*2.283*	*1.827*	*1.370*	*913*	*457*	*25.115*
	- losse inrichting, afschrijving (eerste termijn)	termijn	20	jaar	100,0%	36.300	1.815		1.210			1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815	1.815										36.300
	- losse inrichting, rente (eerste termijn)						*726*		254			*726*	*690*	*653*	*617*	*581*	*545*	*508*	*472*	*436*	*399*	*363*	*327*	*290*	*254*	*218*	*182*	*145*	*109*	*73*	*36*										*7.623*
	- losse inrichting, afschrijving (tweede termijn)	termijn	10	jaar	70,0%	42.678	-		1.423																							4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	4.268	42.678
	- losse inrichting, rente (tweede termijn)						-		156																							*854*	*768*	*683*	*597*	*512*	*427*	*341*	*256*	*171*	*85*	*4.695*
	huur																																						
	- huur kantoorruimte	excl. BTW			195	m²vvo	150	31.181		45.630		31.181	31.960	32.759	33.578	34.417	35.278	36.160	37.064	37.990	38.940	39.914	40.912	41.934	42.983	44.057	45.159	46.288	47.445	48.631	49.847	51.093	52.370	53.679	55.021	56.397	57.807	59.252	60.733	62.252	63.808	1.368.909
	- huur parkeerplaatsen	excl. BTW					excl.																																		
	- servicekosten	excl. BTW			195	m²vvo	40	8.315		12.168		8.315	8.523	8.736	8.954	9.178	9.407	9.643	9.884	10.131	10.384	10.644	10.910	11.182	11.462	11.749	12.042	12.343	12.652	12.968	13.292	13.625	13.965	14.315	14.672	15.039	15.415	15.801	16.196	16.600	17.015	365.042
B	**Belastingen**							**7.698**	**18,62**	**11.265**	**27,25**	**7.698**	**7.890**	**8.087**	**8.290**	**8.497**	**8.709**	**8.927**	**9.150**	**9.379**	**9.613**	**9.854**	**10.100**	**10.352**	**10.611**	**10.877**	**11.148**	**11.427**	**11.713**	**12.006**	**12.306**	**12.613**	**12.929**	**13.252**	**13.583**	**13.923**	**14.271**	**14.628**	**14.993**	**15.368**	**15.752**	**337.947**
	onroerende zaak belasting																																						
	- eigenaren niet-woning	niet bij huur			0,30137%	over	750.000	2.404		3.518		2.404	2.464	2.525	2.588	2.653	2.720	2.787	2.857	2.929	3.002	3.077	3.154	3.233	3.313	3.396	3.481	3.568	3.657	3.749	3.843	3.939	4.037	4.138	4.241	4.348	4.456	4.568	4.682	4.799	4.919	105.526
	- gebruikers niet-woning				0,23979%	over	1.110.000	2.830		4.142		2.830	2.901	2.973	3.048	3.124	3.202	3.282	3.364	3.448	3.534	3.623	3.713	3.806	3.901	3.999	4.099	4.201	4.306	4.414	4.524	4.637	4.753	4.872	4.994	5.119	5.247	5.378	5.512	5.650	5.792	124.249
	overige heffingen																																						
	- reinigingsrechten						incl.																																		
	- afvalstoffenheffing	in eigen beheer					incl.																																		
	- afvalverwijdering				413	m2	2,50	1.034		1.512		1.034	1.059	1.086	1.113	1.141	1.169	1.199	1.229	1.259	1.291	1.323	1.356	1.390	1.425	1.460	1.497	1.534	1.573	1.612	1.652	1.694	1.736	1.779	1.824	1.869	1.916	1.964	2.013	2.063	2.115	45.373
	- rioolheffing				413	m2	0,37	153		224		153	157	161	165	169	173	178	182	187	191	196	201	206	211	217	222	228	233	239	245	251	257	264	271	277	284	291	299	306	314	6.730
	- waterzuiveringsheffing eigenaren				0,02137%	over	750.000	163		238		163	167	171	175	180	184	189	193	198	203	208	214	219	224	230	236	242	248	254	260	267	273	280	287	294	302	309	317	325	333	7.145
	- verontreinigingsheffing				17	ve	65	1.114		1.631		1.114	1.142	1.171	1.200	1.230	1.261	1.292	1.325	1.358	1.392	1.426	1.462	1.499	1.536	1.575	1.614	1.654	1.696	1.738	1.781	1.826	1.872	1.918	1.966	2.016	2.066	2.118	2.171	2.225	2.280	48.923
	- reclamebelasting					excl.																																			
C	**Verzekeringen**							**1.674**	**4,05**	**2.449**	**5,92**	**1.674**	**1.716**	**1.758**	**1.802**	**1.847**	**1.894**	**1.941**	**1.989**	**2.039**	**2.090**	**2.142**	**2.196**	**2.251**	**2.307**	**2.365**	**2.424**	**2.485**	**2.547**	**2.610**	**2.676**	**2.743**	**2.811**	**2.881**	**2.953**	**3.027**	**3.103**	**3.181**	**3.260**	**3.342**	**3.425**	**73.480**
	bouwwerk	gebouwgebonden	niet bij huur		216	m2	2,50	574		841		574	589	603	619	634	650	666	683	700	717	735	754	772	792	812	832	853	874	896	918	941	965	989	1.014	1.039	1.065	1.092	1.119	1.147	1.175	25.217
	inboedel	niet gebouwgebonden			413	m2	2,50	1.099		1.609		1.099	1.127	1.155	1.184	1.213	1.244	1.275	1.307	1.339	1.373	1.407	1.442	1.478	1.515	1.553	1.592	1.632	1.673	1.715	1.757	1.801	1.846	1.893	1.940	1.988	2.038	2.089	2.141	2.195	2.250	48.263
												-																													
2	**VERBRUIKSKOSTEN**							**1.206**	**2,92**	**1.765**	**4,27**	**1.206**	**1.236**	**1.267**	**1.299**	**1.331**	**1.365**	**1.399**	**1.434**	**1.470**	**1.506**	**1.544**	**1.583**	**1.622**	**1.663**	**1.704**	**1.747**	**1.791**	**1.835**	**1.881**	**1.928**	**1.977**	**2.026**	**2.077**	**2.128**	**2.182**	**2.236**	**2.292**	**2.349**	**2.408**	**2.468**	**52.956**
A	**Verbruik van energie en water**							**1.206**	**2,92**	**1.765**	**4,27**	**1.206**	**1.236**	**1.267**	**1.299**	**1.331**	**1.365**	**1.399**	**1.434**	**1.470**	**1.506**	**1.544**	**1.583**	**1.622**	**1.663**	**1.704**	**1.747**	**1.791**	**1.835**	**1.881**	**1.928**	**1.977**	**2.026**	**2.077**	**2.128**	**2.182**	**2.236**	**2.292**	**2.349**	**2.408**	**2.468**	**52.956**
	energieverbruik	*onbalans in opwekking 'energieneutraal gebouw' (renovat*			216	m2	3,00	689		1.009		689	706	724	742	761	780	799	819	840	861	882	904	927	950	974	998	1.023	1.049	1.075	1.102	1.129	1.158	1.187	1.216	1.247	1.278	1.310	1.343	1.376	1.411	30.260
	- gas					n.v.t.																																			
	- stadsverwarming					n.v.t.																																			
	- electriciteit					incl.																																			
	- water				216	m2	2,25	517		757		517	530	543	557	571	585	599	614	630	646	662	678	695	713	730	749	767	787	806	826	847	868	890	912	935	958	982	1.007	1.032	1.058	22.695
3	**ONDERHOUDSKOSTEN**							**8.310**	**20,10**	**12.161**	**29,42**	**8.310**	**8.518**	**8.731**	**8.949**	**9.173**	**9.402**	**9.637**	**9.878**	**10.125**	**10.378**	**10.637**	**10.903**	**11.176**	**11.455**	**11.742**	**12.035**	**12.336**	**12.644**	**12.961**	**13.285**	**13.617**	**13.957**	**14.306**	**14.664**	**15.030**	**15.406**	**15.791**	**16.186**	**16.591**	**17.005**	**364.826**
A	**Onderhoud**							**8.310**	**20,10**	**12.161**	**29,42**	**8.310**	**8.518**	**8.731**	**8.949**	**9.173**	**9.402**	**9.637**	**9.878**	**10.125**	**10.378**	**10.637**	**10.903**	**11.176**	**11.455**	**11.742**	**12.035**	**12.336**	**12.644**	**12.961**	**13.285**	**13.617**	**13.957**	**14.306**	**14.664**	**15.030**	**15.406**	**15.791**	**16.186**	**16.591**	**17.005**	**364.826**
	bouwkundig en installaties	preventief, correctief en contract			413	m2	20,10	8.310		12.161		8.310	8.518	8.731	8.949	9.173	9.402	9.637	9.878	10.125	10.378	10.637	10.903	11.176	11.455	11.742	12.035	12.336	12.644	12.961	13.285	13.617	13.957	14.306	14.664	15.030	15.406	15.791	16.186	16.591	17.005	364.826
	terrein	preventief, correctief en contract				incl.						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	mutatieonderhoud / aanpassingen inbouwpakket					excl.																																			
B	**Schoonmaken**							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	glasbewassing buitengevel					excl.				-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	regulier schoonmaak gebouw					excl.				-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	**ADMINISTRATIEVE BEHEERSKOSTEN**							**944**	**2,28**	**1.382**	**3,34**	**944**	**968**	**992**	**1.017**	**1.042**	**1.068**	**1.095**	**1.123**	**1.151**	**1.179**	**1.209**	**1.239**	**1.270**	**1.302**	**1.334**	**1.368**	**1.402**	**1.437**	**1.473**	**1.510**	**1.547**	**1.586**	**1.626**	**1.666**	**1.708**	**1.751**	**1.795**	**1.839**	**1.885**	**1.933**	**41.460**
A	**Beheer**							**944**	**2,28**	**1.382**	**3,34**	**944**	**968**	**992**	**1.017**	**1.042**	**1.068**	**1.095**	**1.123**	**1.151**	**1.179**	**1.209**	**1.239**	**1.270**	**1.302**	**1.334**	**1.368**	**1.402**	**1.437**	**1.473**	**1.510**	**1.547**	**1.586**	**1.626**	**1.666**	**1.708**	**1.751**	**1.795**	**1.839**	**1.885**	**1.933**	**41.460**
	voorraadbeleid / portefeuillebeheer / verwerven / afstoten											-																													
	(financiele) administratie per object / complex	administratie, inkoop, regelen onderhoud, et cetera			413	m2	2,28	944		1.382		944	968	992	1.017	1.042	1.068	1.095	1.123	1.151	1.179	1.209	1.239	1.270	1.302	1.334	1.368	1.402	1.437	1.473	1.510	1.547	1.586	1.626	1.666	1.708	1.751	1.795	1.839	1.885	1.933	41.460
	reclame / public relations											-																													
5	**SPECIFIEKE BEDRIJFSKOSTEN**																																							
A	**Consumptieve diensten / catering**																																							
	consumptieve diensten / catering	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
B	**Risicobeheersing**																																							
	beveiliging en bewaking	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
	verbindingen met de brandweer (doormelding)	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
	receptiediensten	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
	legionella preventie / bestrijding	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
	bedrijfshulpverlening	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
	gladheidsbestrijding	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
	overig	onderdeel personeelskosten				excl.																																		
6	**SUBSIDIES**																																							
	inkomsten uit subsidie					excl.																																		
	TOTAAL EXPLOITATIEKOSTEN EXCLUSIEF BTW							**216.664**	**524,70**	**194.933**	**472,2**	**216.664**	**214.960**	**213.579**	**213.093**	**212.646**	**211.939**	**210.872**	**210.045**	**209.297**	**208.530**	**162.111**	**162.574**	**163.045**	**163.447**	**163.821**	**164.210**	**165.952**	**166.388**	**167.200**	**168.406**	**203.652**	**204.893**	**205.154**	**205.590**	**206.505**	**207.738**	**208.638**	**210.027**	**211.200**	**212.497**	**4.372.677**
	Netto Contante waarde cashflow									**4.464.177**		**216.664**	**211.375**	**206.246**	**201.273**	**196.452**	**191.778**	**187.249**	**182.859**	**178.607**	**174.488**	**132.988**	**130.752**	**128.590**	**126.501**	**124.482**	**122.531**	**120.647**	**118.828**	**117.073**	**115.379**	**137.052**	**134.840**	**132.702**	**130.635**	**128.637**	**126.708**	**124.845**	**123.047**	**121.311**	**119.637**	**4.464.177**

08.02 Planningen

PROJECTPLANNING HAVENKANTOOR HAARLEM

BRINK

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
1	**Variant 1a - Drijvend kantoor Paul Krugerkade**	**640 d**	**vri 1-10-21**	**don 14-3-24**
2	**Definitie**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
3	**Aanbesteding ontwerpteam (meervoudig onderhands)**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
4	Voorbereiding + Aankondiging	20 d	vri 1-10-21	don 28-10-21
5	Inschrijvingstermijn	20 d	vri 29-10-21	don 25-11-21
6	Opdrachtverstrekking	20 d	vri 26-11-21	don 23-12-21
7	**Ontwerp**	**175 d**	**vri 24-12-21**	**don 25-8-22**
8	Schetsontwerp	40 d	vri 24-12-21	don 17-2-22
9	Voorontwerp	30 d	vri 18-2-22	don 31-3-22
10	Definitief Ontwerp	40 d	vri 1-4-22	don 26-5-22
11	Besluitvorming directie	15 d	vri 27-5-22	don 16-6-22
12	Technisch Ontwerp / Bestek	50 d	vri 17-6-22	don 25-8-22
13	**Bouwvoorbereiding**	**130 d**	**vri 27-5-22**	**don 24-11-22**
14	**Omgevingsvergunning (regulier)**	**100 d**	**vri 27-5-22**	**don 13-10-22**
15	Voorbereiding + Aanvraag	30 d	vri 27-5-22	don 7-7-22
16	Beslistermijn (8 weken)	40 d	vri 8-7-22	don 1-9-22
17	Bezwaartermijn (6 weken)	30 d	vri 2-9-22	don 13-10-22
18	**Aanbesteding opdrachtnemer (nationaal openbaar)**	**95 d**	**vri 15-7-22**	**don 24-11-22**
19	Voorbereiding + Aankondiging	30 d	vri 15-7-22	don 25-8-22
20	Inschrijvingstermijn (minimaal 40 kalenderdagen)	30 d	vri 26-8-22	don 6-10-22
21	Gunningstermijn	15 d	vri 7-10-22	don 27-10-22
22	Standstill-termijn (20 dagen)	20 d	vri 28-10-22	don 24-11-22
23	Opdrachtverstrekking	0 d	don 24-11-22	don 24-11-22
24	**Realisatie**	**280 d**	**vri 25-11-22**	**don 21-12-23**
25	Werkvoorbereiding	30 d	vri 25-11-22	don 5-1-23
26	Uitvoering	220 d	vri 6-1-23	don 9-11-23
27	Inrichting	30 d	vri 10-11-23	don 21-12-23
28	**Oplevering / Ingebruikname**	**0 d**	**don 21-12-23**	**don 21-12-23**
29	Evaluatie en nazorg	60 d	vri 22-12-23	don 14-3-24



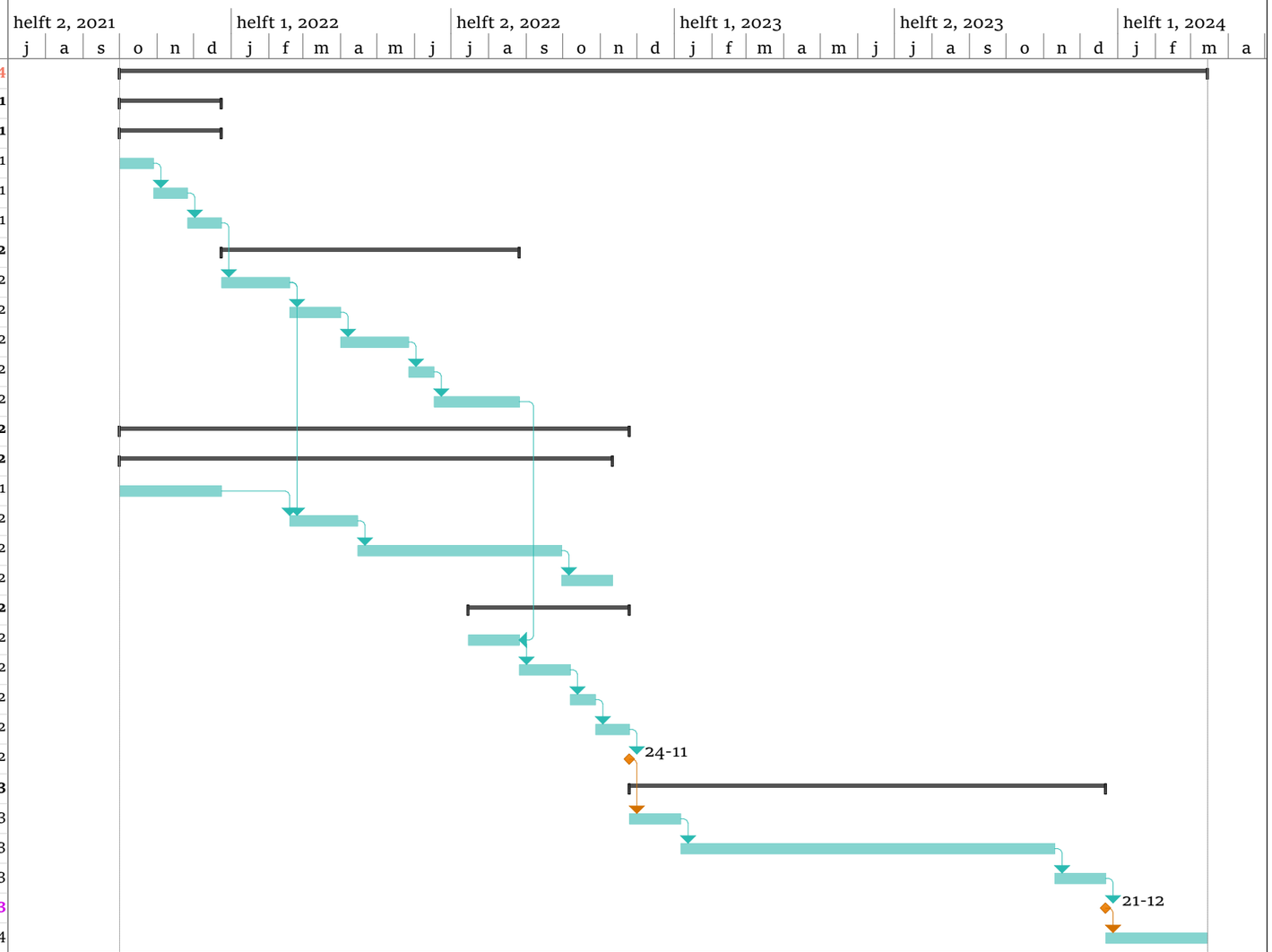
Status: Definitief

Taak | Mijlpaal | Samenvatting | Deadline | Voortgang | Basislijn

PROJECTPLANNING HAVENKANTOOR HAARLEM

BRINK

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
1	**Variant 1b - Drijvend kantoor tussen Buitenrustbrug en Belgiëlaan**	**640 d**	**vri 1-10-21**	**don 14-3-24**
2	**Definitie**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
3	**Aanbesteding ontwerpteam (meervoudig onderhands)**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
4	Voorbereiding + Aankondiging	20 d	vri 1-10-21	don 28-10-21
5	Inschrijvingstermijn	20 d	vri 29-10-21	don 25-11-21
6	Opdrachtverstrekking	20 d	vri 26-11-21	don 23-12-21
7	**Ontwerp**	**175 d**	**vri 24-12-21**	**don 25-8-22**
8	Schetsontwerp	40 d	vri 24-12-21	don 17-2-22
9	Voorontwerp	30 d	vri 18-2-22	don 31-3-22
10	Definitief Ontwerp	40 d	vri 1-4-22	don 26-5-22
11	Besluitvorming directie	15 d	vri 27-5-22	don 16-6-22
12	Technisch Ontwerp / Bestek	50 d	vri 17-6-22	don 25-8-22
13	**Bouwvoorbereiding**	**300 d**	**vri 1-10-21**	**don 24-11-22**
14	**Omgevingsvergunning (uitgebreid)**	**290 d**	**vri 1-10-21**	**don 10-11-22**
15	Bestemmingsplanwijziging peilen bij gemeente en Welstand	60 d	vri 1-10-21	don 23-12-21
16	Voorbereiding + Aanvraag	40 d	vri 18-2-22	don 14-4-22
17	Beslistermijn (6 maanden)	6 ma	vri 15-4-22	don 29-9-22
18	Beroepstermijn (6 weken)	30 d	vri 30-9-22	don 10-11-22
19	**Aanbesteding opdrachtnemer (nationaal openbaar)**	**95 d**	**vri 15-7-22**	**don 24-11-22**
20	Voorbereiding + Aankondiging	30 d	vri 15-7-22	don 25-8-22
21	Inschrijvingstermijn (minimaal 40 kalenderdagen)	30 d	vri 26-8-22	don 6-10-22
22	Gunningstermijn	15 d	vri 7-10-22	don 27-10-22
23	Standstill-termijn (20 dagen)	20 d	vri 28-10-22	don 24-11-22
24	Opdrachtverstrekking	0 d	don 24-11-22	don 24-11-22
25	**Realisatie**	**280 d**	**vri 25-11-22**	**don 21-12-23**
26	Werkvoorbereiding	30 d	vri 25-11-22	don 5-1-23
27	Uitvoering	220 d	vri 6-1-23	don 9-11-23
28	Inrichting	30 d	vri 10-11-23	don 21-12-23
29	**Oplevering / Ingebruikname**	**0 d**	**don 21-12-23**	**don 21-12-23**
30	Evaluatie en nazorg	60 d	vri 22-12-23	don 14-3-24



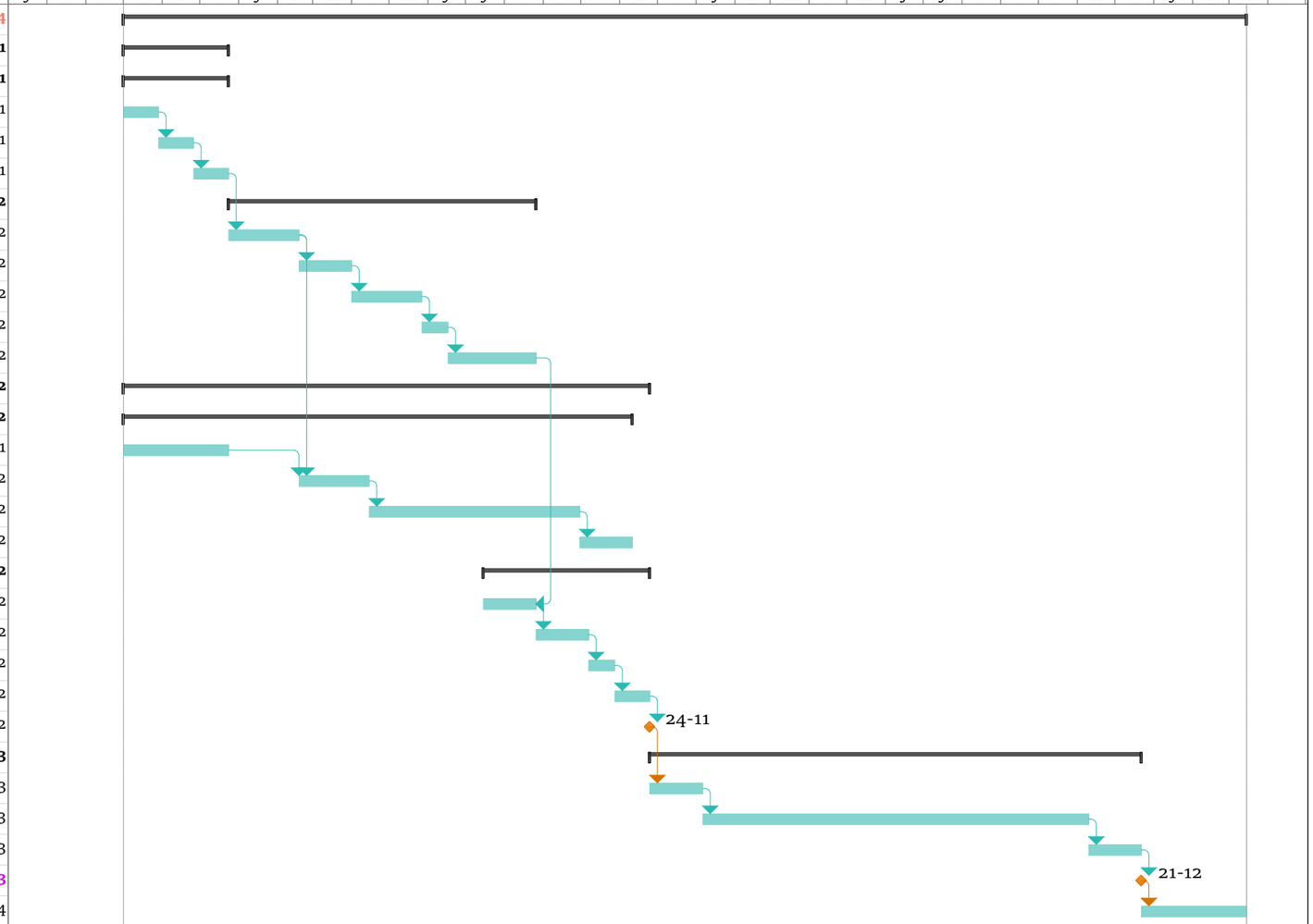
Status: Definitief

Taak | Mijlpaal | Samenvatting | Deadline | Voortgang | Basislijn

PROJECTPLANNING HAVENKANTOOR HAARLEM

BRINK

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
1	**Variant 2 - Nieuwbouw kantoor nabij België laan**	**640 d**	**vri 1-10-21**	**don 14-3-24**
2	**Definitie**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
3	**Aanbesteding ontwerpteam (meervoudig onderhands)**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
4	Voorbereiding + Aankondiging	20 d	vri 1-10-21	don 28-10-21
5	Inschrijvingstermijn	20 d	vri 29-10-21	don 25-11-21
6	Opdrachtverstrekking	20 d	vri 26-11-21	don 23-12-21
7	**Ontwerp**	**175 d**	**vri 24-12-21**	**don 25-8-22**
8	Schetsontwerp	40 d	vri 24-12-21	don 17-2-22
9	Voorontwerp	30 d	vri 18-2-22	don 31-3-22
10	Definitief Ontwerp	40 d	vri 1-4-22	don 26-5-22
11	Besluitvorming directie	15 d	vri 27-5-22	don 16-6-22
12	Technisch Ontwerp / Bestek	50 d	vri 17-6-22	don 25-8-22
13	**Bouwvoorbereiding**	**300 d**	**vri 1-10-21**	**don 24-11-22**
14	**Omgevingsvergunning (uitgebreid)**	**290 d**	**vri 1-10-21**	**don 10-11-22**
15	Bestemmingsplanwijziging peilen bij gemeente en welstand	60 d	vri 1-10-21	don 23-12-21
16	Voorbereiding + Aanvraag	40 d	vri 18-2-22	don 14-4-22
17	Beslistermijn (6 maanden)	6 ma	vri 15-4-22	don 29-9-22
18	Beroepstermijn (6 weken)	30 d	vri 30-9-22	don 10-11-22
19	**Aanbesteding opdrachtnemer (nationaal openbaar)**	**95 d**	**vri 15-7-22**	**don 24-11-22**
20	Voorbereiding + Aankondiging	30 d	vri 15-7-22	don 25-8-22
21	Inschrijvingstermijn (minimaal 40 kalenderdagen)	30 d	vri 26-8-22	don 6-10-22
22	Gunningstermijn	15 d	vri 7-10-22	don 27-10-22
23	Standstill-termijn (20 dagen)	20 d	vri 28-10-22	don 24-11-22
24	Opdrachtverstrekking	0 d	don 24-11-22	don 24-11-22
25	**Realisatie**	**280 d**	**vri 25-11-22**	**don 21-12-23**
26	Werkvoorbereiding	30 d	vri 25-11-22	don 5-1-23
27	Uitvoering	220 d	vri 6-1-23	don 9-11-23
28	Inrichting	30 d	vri 10-11-23	don 21-12-23
29	**Oplevering / Ingebruikname**	**0 d**	**don 21-12-23**	**don 21-12-23**
30	Evaluatie en nazorg	60 d	vri 22-12-23	don 14-3-24



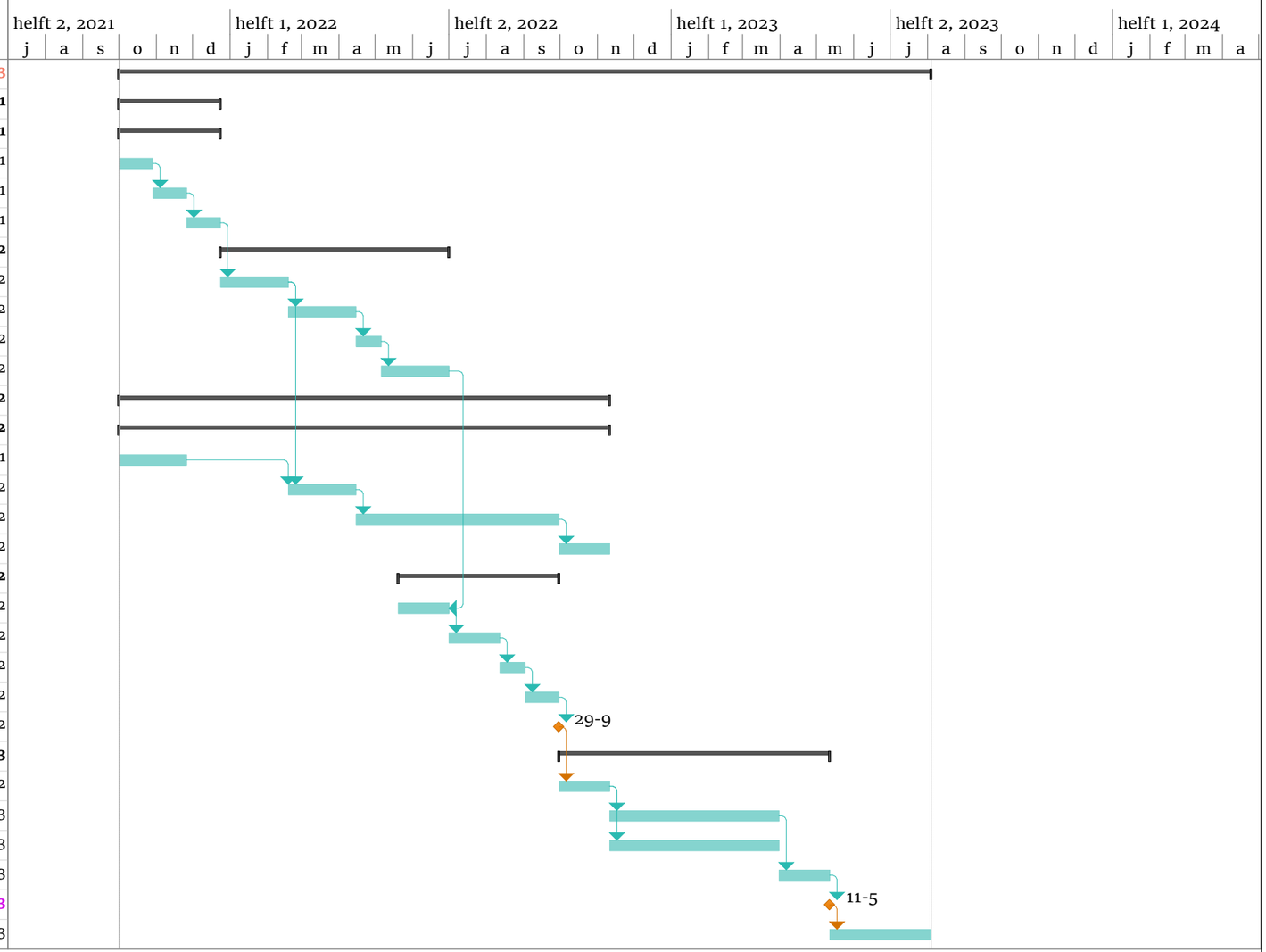
Status: Definitief

Taak | Mijlpaal | Samenvatting | Deadline | Voortgang | Basislijn

PROJECTPLANNING HAVENKANTOOR HAARLEM

BRINK

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
1	**Variant 3 - Huurlocatie Dantuma met boothuis**	**480 d**	**vri 1-10-21**	**don 3-8-23**
2	**Definitie**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
3	**Aanbesteding ontwerpteam (meervoudig onderhands)**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
4	Voorbereiding + Aankondiging	20 d	vri 1-10-21	don 28-10-21
5	Inschrijvingstermijn	20 d	vri 29-10-21	don 25-11-21
6	Opdrachtverstrekking	20 d	vri 26-11-21	don 23-12-21
7	**Ontwerp**	**135 d**	**vri 24-12-21**	**don 30-6-22**
8	Voorontwerp	40 d	vri 24-12-21	don 17-2-22
9	Definitief Ontwerp	40 d	vri 18-2-22	don 14-4-22
10	Besluitvorming directie	15 d	vri 15-4-22	don 5-5-22
11	Technisch Ontwerp / Bestek	40 d	vri 6-5-22	don 30-6-22
12	**Bouwvoorbereiding**	**290 d**	**vri 1-10-21**	**don 10-11-22**
13	**Omgevingsvergunning (uitgebreid)**	**290 d**	**vri 1-10-21**	**don 10-11-22**
14	Bestemmingsplanwijziging peilen bij gemeente en welstand	40 d	vri 1-10-21	don 25-11-21
15	Voorbereiding + Aanvraag	40 d	vri 18-2-22	don 14-4-22
16	Beslistermijn (6 maanden)	6 ma	vri 15-4-22	don 29-9-22
17	Beroepstermijn (6 weken)	30 d	vri 30-9-22	don 10-11-22
18	**Aanbesteding opdrachtnemer (nationaal openbaar)**	**95 d**	**vri 20-5-22**	**don 29-9-22**
19	Voorbereiding + Aankondiging	30 d	vri 20-5-22	don 30-6-22
20	Inschrijvingstermijn (minimaal 40 kalenderdagen)	30 d	vri 1-7-22	don 11-8-22
21	Gunningstermijn	15 d	vri 12-8-22	don 1-9-22
22	Standstill-termijn (20 dagen)	20 d	vri 2-9-22	don 29-9-22
23	Opdrachtverstrekking	0 d	don 29-9-22	don 29-9-22
24	**Realisatie**	**160 d**	**vri 30-9-22**	**don 11-5-23**
25	Werkvoorbereiding	30 d	vri 30-9-22	don 10-11-22
26	Uitvoering boothuis	100 d	vri 11-11-22	don 30-3-23
27	Uitvoering Dantuma	100 d	vri 11-11-22	don 30-3-23
28	Inrichting	30 d	vri 31-3-23	don 11-5-23
29	**Oplevering / Ingebruikname**	**0 d**	**don 11-5-23**	**don 11-5-23**
30	Evaluatie en nazorg	60 d	vri 12-5-23	don 3-8-23



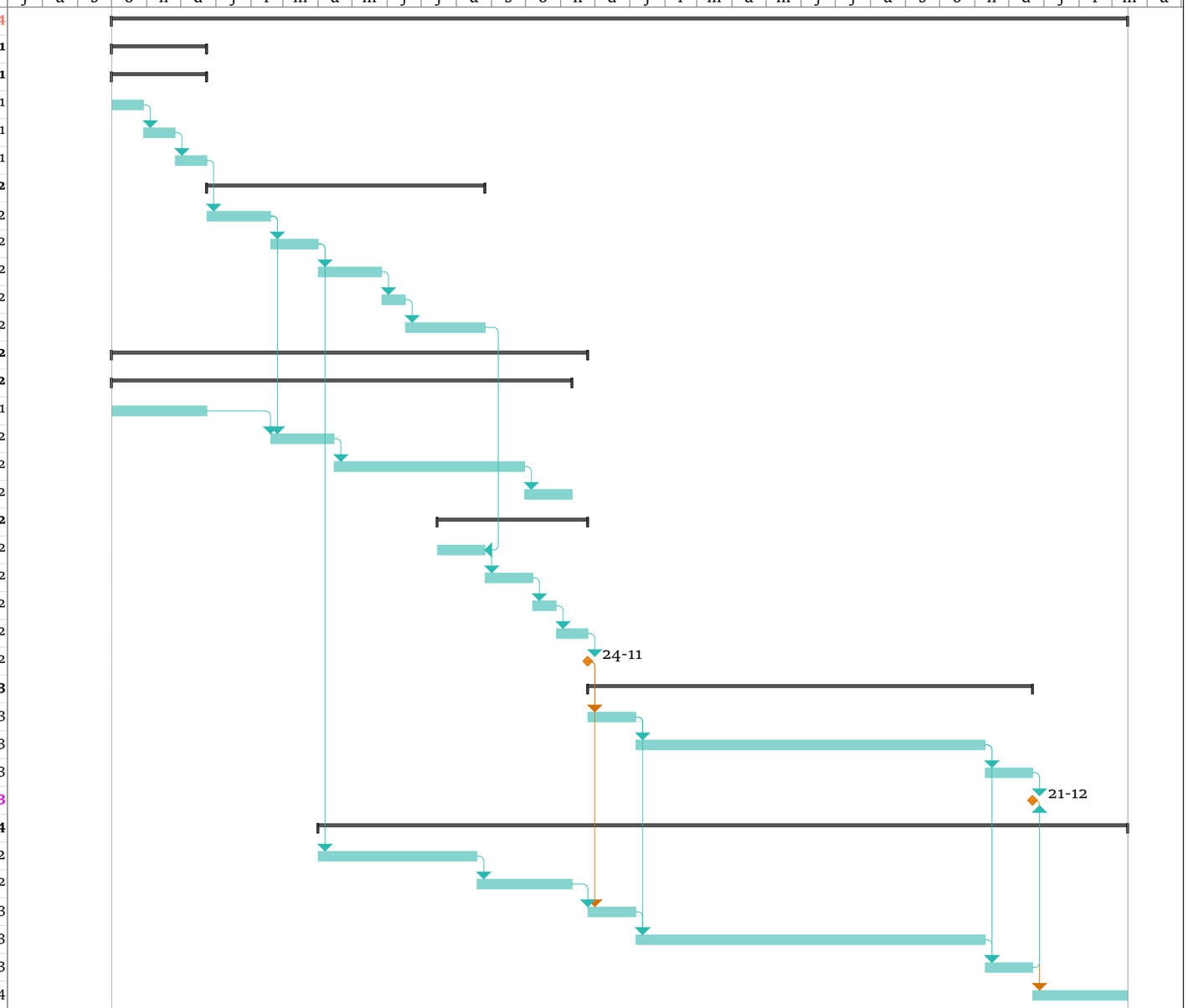
Status: Definitief

Taak | Mijlpaal | Samenvatting | Deadline | Voortgang | Basislijn

PROJECTPLANNING HAVENKANTOOR HAARLEM

BRINK

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
1	Variant 4 - Renovatie havenkantoor met (drijvende) uitbreiding	640 d	vri 1-10-21	don 14-3-24
2	**Definitie**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
3	**Aanbesteding ontwerpteam (meervoudig onderhands)**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
4	Voorbereiding + Aankondiging	20 d	vri 1-10-21	don 28-10-21
5	Inschrijvingstermijn	20 d	vri 29-10-21	don 25-11-21
6	Opdrachtverstrekking	20 d	vri 26-11-21	don 23-12-21
7	**Ontwerp**	**175 d**	**vri 24-12-21**	**don 25-8-22**
8	Schetsontwerp (uitbreiding)	40 d	vri 24-12-21	don 17-2-22
9	Voorontwerp	30 d	vri 18-2-22	don 31-3-22
10	Definitief Ontwerp	40 d	vri 1-4-22	don 26-5-22
11	Besluitvorming directie	15 d	vri 27-5-22	don 16-6-22
12	Technisch Ontwerp / Bestek	50 d	vri 17-6-22	don 25-8-22
13	**Bouwvoorbereiding**	**300 d**	**vri 1-10-21**	**don 24-11-22**
14	**Omgevingsvergunning (uitgebreid)**	**290 d**	**vri 1-10-21**	**don 10-11-22**
15	Bestemmingsplanwijziging peilen bij gemeente en welstand	60 d	vri 1-10-21	don 23-12-21
16	Voorbereiding + Aanvraag	40 d	vri 18-2-22	don 14-4-22
17	Beslistermijn (6 maanden)	6 ma	vri 15-4-22	don 29-9-22
18	Beroepstermijn (6 weken)	30 d	vri 30-9-22	don 10-11-22
19	**Aanbesteding opdrachtnemer (nationaal openbaar)**	**95 d**	**vri 15-7-22**	**don 24-11-22**
20	Voorbereiding + Aankondiging	30 d	vri 15-7-22	don 25-8-22
21	Inschrijvingstermijn (minimaal 40 kalenderdagen)	30 d	vri 26-8-22	don 6-10-22
22	Gunningstermijn	15 d	vri 7-10-22	don 27-10-22
23	Standstill-termijn (20 dagen)	20 d	vri 28-10-22	don 24-11-22
24	Opdrachtverstrekking	0 d	don 24-11-22	don 24-11-22
25	**Realisatie**	**280 d**	**vri 25-11-22**	**don 21-12-23**
26	Werkvoorbereiding	30 d	vri 25-11-22	don 5-1-23
27	Uitvoering	220 d	vri 6-1-23	don 9-11-23
28	Inrichting	30 d	vri 10-11-23	don 21-12-23
29	**Oplevering / Ingebruikname**	**0 d**	**don 21-12-23**	**don 21-12-23**
30	**Tijdelijke huisvesting**	**510 d**	**vri 1-4-22**	**don 14-3-24**
31	Locatieonderzoek / huurcontract	100 d	vri 1-4-22	don 18-8-22
32	Ontwerp / voorbereiding	60 d	vri 19-8-22	don 10-11-22
33	Aanpassing / inrichting	30 d	vri 25-11-22	don 5-1-23
34	Ingebruikname	220 d	vri 6-1-23	don 9-11-23
35	Verhuizen nieuwe huisvesting	30 d	vri 10-11-23	don 21-12-23
36	Evaluatie en nazorg	60 d	vri 22-12-23	don 14-3-24



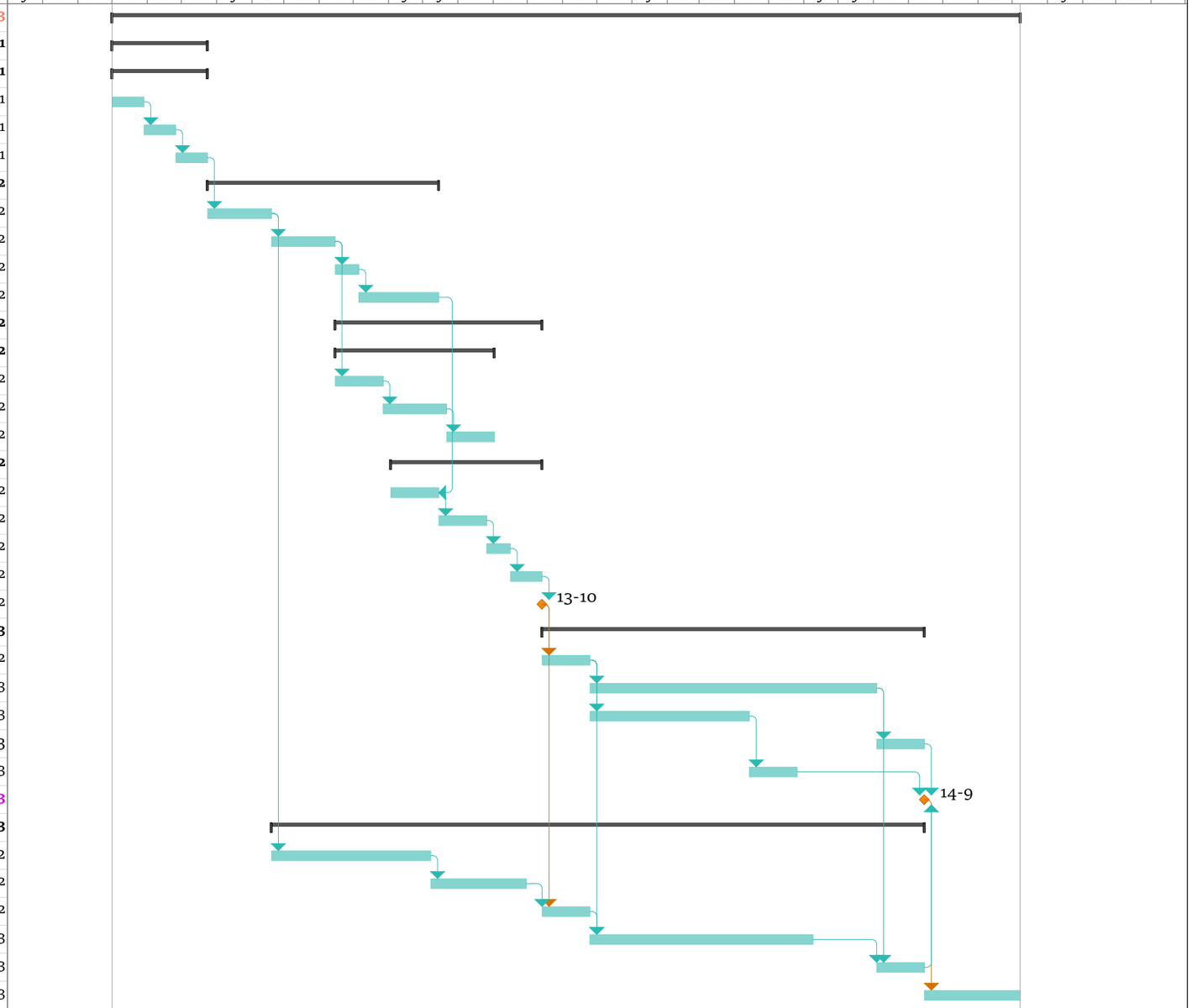
Status: Definitief

Taak | Mijlpaal | Samenvatting | Deadline | Voortgang | Basislijn

PROJECTPLANNING HAVENKANTOOR HAARLEM

BRINK

Id	Taaknaam	Duur	Begindatum	Einddatum
1	Variant 5 - Renovatie havenkantoor met huurlocatie Dantuma	570 d	vri 1-10-21	don 7-12-23
2	**Definitie**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
3	**Aanbesteding ontwerpteam (meervoudig onderhands)**	**60 d**	**vri 1-10-21**	**don 23-12-21**
4	Voorbereiding + Aankondiging	20 d	vri 1-10-21	don 28-10-21
5	Inschrijvingstermijn	20 d	vri 29-10-21	don 25-11-21
6	Opdrachtverstrekking	20 d	vri 26-11-21	don 23-12-21
7	**Ontwerp**	**145 d**	**vri 24-12-21**	**don 14-7-22**
8	Voorontwerp	40 d	vri 24-12-21	don 17-2-22
9	Definitief Ontwerp	40 d	vri 18-2-22	don 14-4-22
10	Besluitvorming directie	15 d	vri 15-4-22	don 5-5-22
11	Technisch Ontwerp / Bestek	50 d	vri 6-5-22	don 14-7-22
12	**Bouwvoorbereiding**	**130 d**	**vri 15-4-22**	**don 13-10-22**
13	**Omgevingsvergunning (regulier)**	**100 d**	**vri 15-4-22**	**don 1-9-22**
14	Voorbereiding + Aanvraag	30 d	vri 15-4-22	don 26-5-22
15	Beslistermijn (8 weken)	40 d	vri 27-5-22	don 21-7-22
16	Bezwaartermijn (6 weken)	30 d	vri 22-7-22	don 1-9-22
17	**Aanbesteding opdrachtnemer (nationaal openbaar)**	**95 d**	**vri 3-6-22**	**don 13-10-22**
18	Voorbereiding + Aankondiging	30 d	vri 3-6-22	don 14-7-22
19	Inschrijvingstermijn (minimaal 40 kalenderdagen)	30 d	vri 15-7-22	don 25-8-22
20	Gunningstermijn	15 d	vri 26-8-22	don 15-9-22
21	Standstill-termijn (20 dagen)	20 d	vri 16-9-22	don 13-10-22
22	Opdrachtverstrekking	0 d	don 13-10-22	don 13-10-22
23	**Realisatie**	**240 d**	**vri 14-10-22**	**don 14-9-23**
24	Werkvoorbereiding	30 d	vri 14-10-22	don 24-11-22
25	Uitvoering Havenkantoor	180 d	vri 25-11-22	don 3-8-23
26	Uitvoering Dantuma	100 d	vri 25-11-22	don 13-4-23
27	Inrichting Havenkantoor	30 d	vri 4-8-23	don 14-9-23
28	Inrichting Dantuma	30 d	vri 14-4-23	don 25-5-23
29	**Oplevering / Ingebruikname**	**0 d**	**don 14-9-23**	**don 14-9-23**
30	**Tijdelijke huisvesting**	**410 d**	**vri 18-2-22**	**don 14-9-23**
31	Locatieonderzoek / huurcontract	100 d	vri 18-2-22	don 7-7-22
32	Ontwerp / voorbereiding	60 d	vri 8-7-22	don 29-9-22
33	Aanpassing / inrichting	30 d	vri 14-10-22	don 24-11-22
34	Ingebruikname	140 d	vri 25-11-22	don 8-6-23
35	Verhuizen nieuwe huisvesting	30 d	vri 4-8-23	don 14-9-23
36	Evaluatie en nazorg	60 d	vri 15-9-23	don 7-12-23



Status: Definitief

Taak | Mijlpaal | Samenvatting | Deadline | Voortgang | Basislijn

KLOPPEND HART VAN BOUW, INFRA EN VASTGOED.

BRINK