



*Samenwerken
met ambitie*

4550 - Revilatisatie en verbouwing De Tamboer, Hoogeveen

Investeringsraming Het Podium
29 juni 2023

Opdrachtgever : Theater de Tamboer
Hoofdsstraat 17
7902 EA Hoogeveen

Contactpersoon : Dhr. P.B. Rebers

Adviseur : Stevens Van Dijk Bouwmanagers en Adviseurs
Postbus 7020
2701 AA Zoetermeer

Contactpersoon : Dhr. C. Groenewegen

Project : 4550 - Revitalisatie en verbouwing De Tamboer, Hoogeveen
Betreft : Investeringsraming Het Podium
Datum : 29 juni 2023
Versie : 6.0
Status : Definitief

Kenmerk : 20230629_4550_mj02
Aantal pagina's : 9

Auteur : M.J. de Joode
Paraaf : [Paraaf]

Gecontroleerd door : [Naam]
Paraaf : [Paraaf]



Inhoudsopgave

1. Uitgangspunten
2. Investeringskostenraming
3. Elementenraming



1. Uitgangspunten

Projectkenmerken

Typologie	: Theater
Type bouw	: Verbouw
Projectfase	: Programma van eisen
Startbouw	: 1 september 2023
Bouwtijd in werkbare dagen	: 100
Gemiddeld aantal werkbare dagen per jaar	: 200
Oplevering project	: 2 maart 2024
Prijspeildatum	: 1 december 2022
Risicoregeling voor prijsstijgingen	: Afgekocht
Prijsstijging per jaar	: 5,0%
Valuta	: €
Btw	: Exclusief btw

Gebruikte informatie

- tekeningen GGH Architecten, d.d. 30-11-2022

Aannames/uitgangspunten

- ruimtes waar geen verbouwing is aangegeven behouden (geen upgrade van het inbouwpakket/afwerking)
- podiumtechniek deels hergebruik, totaal taakstellend € 265.000,- (excl. btw)
- leges alleen over constructieve ingrepen en gevel
- entresolvloer "hangend" aan dak
- behoud en hergebruik van bestaande losse inrichting
- minimale installatietechnische aanpassingen

Uitsluitingen

- asbestsanering
- verhuiskosten
- tijdelijke huisvesting



2 Investeringskostenraming

	omschrijving	hoeveelheid	prijs/eenheid €	totaal €	
A	Grondkosten				
A	Grondkosten				
A.2	- bouwrijp maken	0 m ² .bvo		n.v.t.	
	Totaal grondkosten			0	0,00%
A.2	Nadere plan uitwerking				
	- nadere plan uitwerking	10 %		0	
	Totaal nadere plan uitwerking			0	0,00%
	Totaal grondkosten			0	0,00%
B	Bouwkosten				
B	Bouwkosten - geraamd				
	Het Podium:				
	- B.1: Sloopwerk	1 pst		41.500	
	- B.2: Bouwkundige werken	1 pst		254.500	
	- B.3: Installaties	1 pst		117.000	
	- B.4: Vaste inrichting	1 pst		20.000	
	- B.5: Entresolvloer	1 pst		51.000	
	Totaal bouwkosten - geraamd			484.000	43,13%
	Nadere plan uitwerking				
	- nadere plan uitwerking	15 %		72.500	
	Totaal nadere plan uitwerking			72.500	6,46%
	Totaal bouwkosten			556.500	49,59%
C	Inrichtingskosten				
C	Inrichtingskosten				
C.1	- gebruikersinstallatie (incl.			50.000	
C.2	- losse inrichting			inclusief	
C.3	- podiumtechniek	1 pst		265.000	
	Totaal inrichtingskosten			315.000	28,07%
	Totaal inrichtingskosten			315.000	28,07%
D	Bijkomende kosten				
D.1	Vorbereidings- en begeleidingskosten		Grondslag		
	- projectmanagement voorbereiding	4,50 %	A& B	25.000	
	- bouwkostenadvies	0,40 %	A& B	2.000	
	- architect	6,00 %	A& B	33.500	
	- toezicht & directievoering	3,00 %	A& B	16.500	
	- constructeur	1,20 %	A& B	6.500	
	- installatieadviseur	2,00 %	A& B	11.000	
	- bouwfysisch adviseur	0,50 %	A& B	3.000	
	- landschapsarchitect	1,00 pst		n.v.t.	
	- brandveiligheidsadviseur	0,50 %	A& B	3.000	
	- duurzaamheidsadviseur	0,40 %	A& B	2.000	
	- bodemonderzoek	1,00 pst		2.500	
	- asbestonderzoek	1,00 pst		5.000	
	- diversen	1,50 %	A& B	8.500	
	Totaal voorbereidings- en begeleidingskosten	21,29 %		118.500	10,56%
D.2	Heffingen				
	- leges (alleen constructief en gevel)	1 pst	A&B	4.000	
	- precario	1 stp		5.000	
	- aansluitkosten	1 stp		n.t.b.	
	Totaal heffingen			9.000	0,80%
D.3	Verzekeringen				
	- verzekeringen			0	input OG
	Totaal verzekeringen			0	0,00%
D.4	Aanloopkosten				
	- schoonmaak eerste oplevering	2 stp	4.500,00	9.000	
	- verhuiskosten	m ²	0,00	exclusief	
	- winstderving bedrijfsvoering (door			0	input OG
	Totaal aanloopkosten			9.000	0,80%
D.5	Risicoverrekening		Grondslag		
	- prijsstijgingen tot start bouw	4,50 % ja	A& B	20.759	
	- prijsstijgingen tijdens de bouw	4,50 % ja	A& B	6.201	
	Totaal risicoverrekening			26.960	2,40%
D.6	Ontwikkelaarskosten				
	- ontwikkelingskosten			0	input OG
	- financieringskosten	5,00 % rente		19.643	
	- bankgaranties			0	input OG
	- winst en risico			0	input OG
	Totaal ontwikkelaarskosten			19.643	1,75%



2 Investeringskostenraming

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eenheid €	totaal €	
D.7 Onvoorziene uitgaven		Grondslag		
- onvoorzien voorbereiding	10,00 %	D.1	11.850	
- onvoorzien bouw	10,00 %	A & B	55.650	
Totaal onvoorziene uitgaven			67.500	6,02%
Totaal bijkomende kosten			250.603	22,33%
Totaal investeringskosten (exclusief btw)		/m2 bvo	1.122.103	100,00%
Totaal investeringskosten (inclusief btw)	21,00 %		1.357.745	121,00%



3 Elementenraming

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eenheid €	totaal €	
Aanpassingen Het Podium				
B.1 Sloopwerk				
Sloop				
- verwijderen bestaande wanden	397 m ²	50,00	19.839	
- deursparing maken in bestaande wanden	4 st	750,00	3.000	
- gevel verwijderen	21 m ²	250,00	5.225	
- "put" t.b.v. goederenheffer	3 m ²	150,00	450	
- sparing t.b.v. goederenheffer	3 m ²	450,00	1.350	
- trasparring t.b.v. trap begane grond naar 1e	1 pst	1.500,00	1.500	
- verwijderen bar/keuken begane grond	1 pst	2.000,00	2.000	
- verwijderen pantry begane grond	1 pst	350,00	350	
- verwijderen bar 1e verdieping	1 pst	1.500,00	1.500	
- verwijderen bestaande vloerbedekking en plafond	m ²	0,00	0	
			35.214	
Totaal sloopwerk			35.214	€27/bvo
B.2 Bouwkundige werken				
Gevel				
- kozijnen	2 m ²	650,00	1.521	
- gevelpuien	19 m ²	750,00	13.920	
* automatische schuifdeur	1 pst	15.000,00	15.000	
- voorzetramen	5 m ²	435,00	2.036	
- lichtwering	5 m ²	175,00	819	
- steigers	1 pst	3.000,00	3.000	
			36.296	
Binnenwanden				
- nieuwe wand	234 m ²	95,00	22.250	
- voorzetwanden (toiletten)	6 st	350,00	2.100	
- nieuwe binnendeuren, enkel	22 st	1.650,00	36.300	
- nieuwe binnendeuren, dubbel	1 st	3.200,00	3.200	
- wandafwerking, tegelwerk (sanitair)	150 m ²	115,00	17.222	
- wandafwerking, scan + sauswerk	375 m ²	25,00	9.368	
- herstellen bestaande wandafwerking	1 pst	7.500,00	7.500	
- hekwerk rondom goederenlift 1e verd., inclusief deur	12 m ²	300,00	3.600	
			101.541	
Vloer				
- vloerafwerking kantoor bg, marmoleum	58 m ²	75,00	4.350	
- vloerafwerking expeditie bg, geen afwerking	m ²	0,00	0	
- vloerafwerking soosruimte bg, marmoleum	100 m ²	75,00	7.500	
- vloerafwerking keuken + bar bg, troffelvloer	25 m ²	165,00	4.125	
- vloerafwerking entree + kleedkamers bg, marmoleum	26 m ²	75,00	1.950	
- vloerafwerking bar 1e verd., troffelvloer	75 m ²	165,00	12.375	
- vloerafwerking sanitair, tegelwerk	22 m ²	145,00	3.118	
- afwerking "liftput"	1 pst	1.250,00	1.250	
			34.668	
Trappen				
- trap soosruimte naar 1e verdieping	1 pst	6.500,00	6.500	
- balustrade	5 m	450,00	2.250	
			8.750	
Plafonds				
- akoestisch spuitwerk	201 m ²	70,00	14.070	
- systeemplafond, HACCP	25 m ²	95,00	2.375	
- systeemplafond, sanitair	22 m ²	70,00	1.505	
- systeemplaond, standaard	58 m ²	60,00	3.480	
			21.430	
Overige bouwkundig				
- bouwkundige voorzieningen	1 pst	7.500,00	7.500	
- diverse schilder- en timmerwerken	1 pst	5.000,00	5.000	
			12.500	
Totaal bouwkundige werken			215.184	€162/bvo



3 Elementenraming

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eenheid €	totaal €	
B.3 Installaties				
Installaties				
- goederenlift, platformheffer	1 pst	55.000,00	55.000	
- nieuwe sanitaire installaties:				
* toiletten	5 st	1.250,00	6.250	
* urinoirs	3 st	1.000,00	3.000	
* wastafels	4 st	700,00	2.800	
* douches	2 st	1.250,00	2.500	
* aanpassen W-installaties t.b.v. sanitair	1 pst	6.500,00	6.500	
- aanpassen installaties begane grond	216 m ²	75,00	16.163	
- aanpassen installaties begane grond	90 m ²	75,00	6.750	
			<u>98.963</u>	
Totaal installaties			98.963	€75/bvo
B.4 Vaste inrichting				
Vaste voorzieningen				
- keuken	1 stp	7.500,00	7.500	
- bar/uitgifte begane grond, nieuw				<i>in post "gebruikersinstallatie"</i>
- bar, 1e verdieping				<i>in post "gebruikersinstallatie"</i>
- garderobe	1 stp	8.500,00	8.500	
- kassa				<i>in post "gebruikersinstallatie"</i>
- lockers	1 stp	1.000,00	1.000	
			<u>17.000</u>	
Totaal vaste inrichting			17.000	€13/bvo
B.5 Entresolvloer				
Skelet				
- entresolvloer, incl. draagconstructie	50 m ²	400,00	20.000	
			<u>20.000</u>	
Vloer				
- vloerafwerking entresolvloer, marmoleum	50 m ²	75,00	3.750	
			<u>3.750</u>	
Trappen				
- trap naar entresolvloer	1 pst	9.500,00	9.500	
- balustrade entresolvloer	22 m	450,00	9.900	
			<u>19.400</u>	
Totaal entresolvloer			43.150	€32/bvo



3 Elementenraming

omschrijving	hoeveelheid	prijs/eenheid	totaal	
		€	€	
Totaal directe projectkosten			409.511	€308/bvo
(0-) Indirecte projectkosten				
(10) Algemene bouwplaatskosten				
- bouwplaatskosten	1	pst	32.761	
- speciale voorzienigen	0	st	0	
			<u>32.761</u>	€25/bvo
Opslagen				
- algemene bedrijfskosten (AK)	6,00	%	26.536	
- winst en risico (W&R)	3,00	%	13.268	
- coördinatie	0,00	%	0	
- C.A.R. verzekering	0,40	%	1.928	
- bankgarantie	0,10	%	484	
- onvoorzien/n.u.t.w.	0,00	%	0	
			<u>42.217</u>	€32/bvo
Totaal indirecte projectkosten			74.978	€56/bvo
Totaal aanneemsom (exclusief btw)			484.488	€365/bvo