



Project: Verduurzaming Gemeentehuis Gulpen-Wittern
Opdrachtgever: Gemeente Gulpen-Wittern
Datum: 22 februari 2024
Onderdeel: STICHTINGSKOSTENOPZET
Kenmerk: **SCENARIO BC**

A Grondkosten**1 Verwervingskosten**

1.1	Aankoop grond	€	-
1.2	Erfpacht	€	-
1.3	Overdrachtsbelasting	€	-
1.4	Rente tot start bouw	€	-
1.5	Notariskosten	€	-
1.6	Makelaarskosten	€	-
1.7	Kadaster/metingen	€	-
1.8	Belastingen	€	-
1.9	Schadeloosstellingen derden	€	-
1.10	Grondsanering	€	-
1.11	Getuisonderzoek	€	-
1.12	Milieu-onderzoek	€	-
1.13	Juridische adviezen	€	-

€ -

2 Infrastructurale voorzieningen

2.1	Bijdrage openbare voorzieningen	€	-
2.2	Bijdrage algemene plankosten gemeente	€	-
2.3	Tijdelijke maatregelen	€	-
2.4	Groenvoorzieningen	€	-
2.5	Bestrating/inrichting	€	-
2.6	Bovenwijkse voorzieningen	€	-
2.7	Buiten het landgebied vallende kosten	€	-

€ -

3 Bouwrijp maken

3.1	Sloopkosten	€	783.050,00
	in pandig sloopwerk	1801 m2 € 50,00	€ 90.050,00 (ruimte -13, 02, 11, 21)
	opstallen slopen	3465 m2 € 200,00	€ 693.000,00 (ruimte -14, -15, 01, 04, 12, 13, 14, 22, 23, 24)
3.2	Grondwerk	€	-
3.3	Verleggen kabels en leidingen	€	-
3.4	Tijdelijke maatregelen	€	-
3.5	Ontsluiting bouwterrein	€	-
3.6	Ontsluiting nutsbedrijven	€	-

€ 783.050,00

SUB-totaal A**€ 783.050,00****B Bouwkosten****1 Aanneemsom**

1.1	Begroting / raming	€	9.466.280,00
	verbouwing intern	1801 m2 € 1.250,00	€ 2.251.250,00 (ruimte -13, 02, 11, 21)
	nieuwbouw gemeente	2000 m2 € 2.220,00	€ 4.440.000,00
	nieuwbouw bibliotheek	400 m2 € 1.250,00	€ 500.000,00
	installaties	1801 m2 € 380,00	€ 684.380,00 (Kengetal € rapport ReDo) (ruimte -13, 02, 11, 21)
	interieur	3801 m2 € 325,00	€ 1.235.325,00 (renovatie en nieuwbouw)
	ICT en veiligheid	3801 m2 € 75,00	€ 285.075,00 (renovatie en nieuwbouw)
	buitenterrein	562 m2 € 125,00	€ 70.250,00 (gebaseerd op huidige locatie)

1.2	Risico prijsstijgingen	5%	€ 473.314,00
1.3	Meer- en minderwerk	10%	€ 993.959,40

SUB-totaal B**€ 10.933.553,40**

Ruimtestaat bestaande bouw

verd. #	ruimte	m2
-1	-11 techniek	93
	-12 archief	260
	-13 galaxy	230
	-14 krijtland	322
	-15 bibliotheek	562
BG	01 KCC	942
	02 klooster	530
	03 raadzaal	203
	04 gemeente	372
1	11 klooster	543
	12 vleugel links	138
	13 vleugel rechts	140
	14 gemeente	357
2	21 klooster	498
	22 vleugel techniek	136
	23 vleugel zolder	139
	24 gemeente	357
	Totaal	5822
	Oppervlakte gemeente	4357
	Oppervlakte extern	400

C Bijkomende kosten

1 Adviseurs

1.1	(Interieur)Architect				
1.2	Constructeur				
1.3	Adviseurs installatie				
1.4	Adviseurs bouw fysica				
1.5	Adviseurs nieuwe werken				
1.6	Directievoering				
1.7	Toezicht				
1.8	Overige adviseurs	7,25%	€	792.682,62	(% over SUB-totaal B)

2 Heffingen

2.1	Leges	2,48%	€	271.079,84	
2.2	Aansluiting nutsbedrijven		€	-	
	- gas		€	-	
	- stadsverwarming		€	-	
	- water		€	-	
	- elektriciteit		€	-	
	- riolering		€	-	
	- telefoon		€	-	
	- CAI		€	-	
	- inritten		€	-	
	- aanpassen openbaar gebied		€	-	
2.3	C.A.R. verzekering	0,35%	€	38.267,44	
2.4	SWK / GIW garantie		€	-	
				€	309.347,27

3 Tijdelijke huisvesting

3.1	Huur locatie	0 mnd	€	50.000,00	€	-	
3.2	Verhuiskosten	2 x	€	25.000,00	€	50.000,00	(interne verhuizing tijdens bouwperiode)
3.3	Tijdelijke opslag	0 mnd	€	1.000,00	€	-	
					€	50.000,00	

4 Financieringskosten

4.1	Afsluitkosten financiering		€	-		
4.2	Rente grond tijdens de bouw		€	-		
4.3	Rente bouwkosten tijdens bouw		€	-		
4.4	Rente bijkomende kosten		€	-		
4.5	Rente leegstand / verkooprisico		€	-		
4.6	Onvoorzien	10%	€	1.286.863,33	(over A, B, C1/2/3)	
					€	1.286.863,33

SUB-totaal C

€ 2.438.893,22

Resumé

A.	Grondkosten	€	783.050,00	
B.	Bouwkosten	€	10.933.553,40	
C.	Bijkomende kosten	€	2.438.893,22	
	Stichtingskosten	€	14.155.496,62	
	B.T.W. 21%	€	2.972.654,29	
				€ 17.128.150,92