



Opdrachtgever:

Paramedisch Centrum 'de Componist'

Beethovenstraat 7-02/7-03

7271 CG BORCULO



Inhoud

Adressen betrokken partijen	pag. 2
Het opnemen van bestaande situatie	
▪ Foto's	pag. 3
▪ Bestaande tekeningen	pag. 7
Tekenen bestaande situatie	
▪ 3D model	pag. 9
▪ Controle bestaande situatie	pag. 12
Begroting herstelkosten	
▪ Exploitatie kosten	pag. 13
▪ Kosten raming	pag. 15
Voorstel herbestemming	
▪ Nieuwe gevels	pag. 21
▪ Nieuwe plattegronden	pag. 22
▪ Doorsneden	pag. 24
▪ Impressie van binnen	pag. 25
▪ Nieuwe situatie	pag. 27
▪ Kozijn tekening	pag. 28
Conclusie	pag. 30
Bijlagen	
1. PVE	
2. Calculaties onderdelen	

Adressen betrokken partijen

Object en locatie **A.H. Zwartschool**

bezoekadres Ruurloseweg 1
7271 RS Borculo

Opdrachtgever **Paramedisch Centrum 'de Componist'**

bezoekadres Beethovenstraat 7-02/7-03
7271 CG Borculo
postadres Beethovenstraat 7-02/7-03
7271 CG Borculo
telefoon 0545-273919
fax -
e-mail info@praktijkdecomponist.nl
internet www.praktijkdecomponist.nl
contactpersoon Dhr. E. Textor.

Overheid **Gemeente Berkelland**

bezoekadres Marktstraat 1
7271 AX Borculo
postadres Postbus 200
7270 HA Borculo
telefoon 0545-250250
fax 0545-250244
e-mail info@gemeenteberkelland.nl
internet www.gemeenteberkelland.nl
contactpersoon Dhr. R. Oostendorp

Bouwkundig Ontwerp en Advies Buro VplusD B.V.

bezoekadres Esweg 1b
7161 MD Neede
postadres Oude Deldenseweg 3
7161 MD Neede
telefoon 0545-272715
fax -
e-mail info@vplusd.nl
internet www.vplusd.nl
contactpersoon Dhr. P. Davids

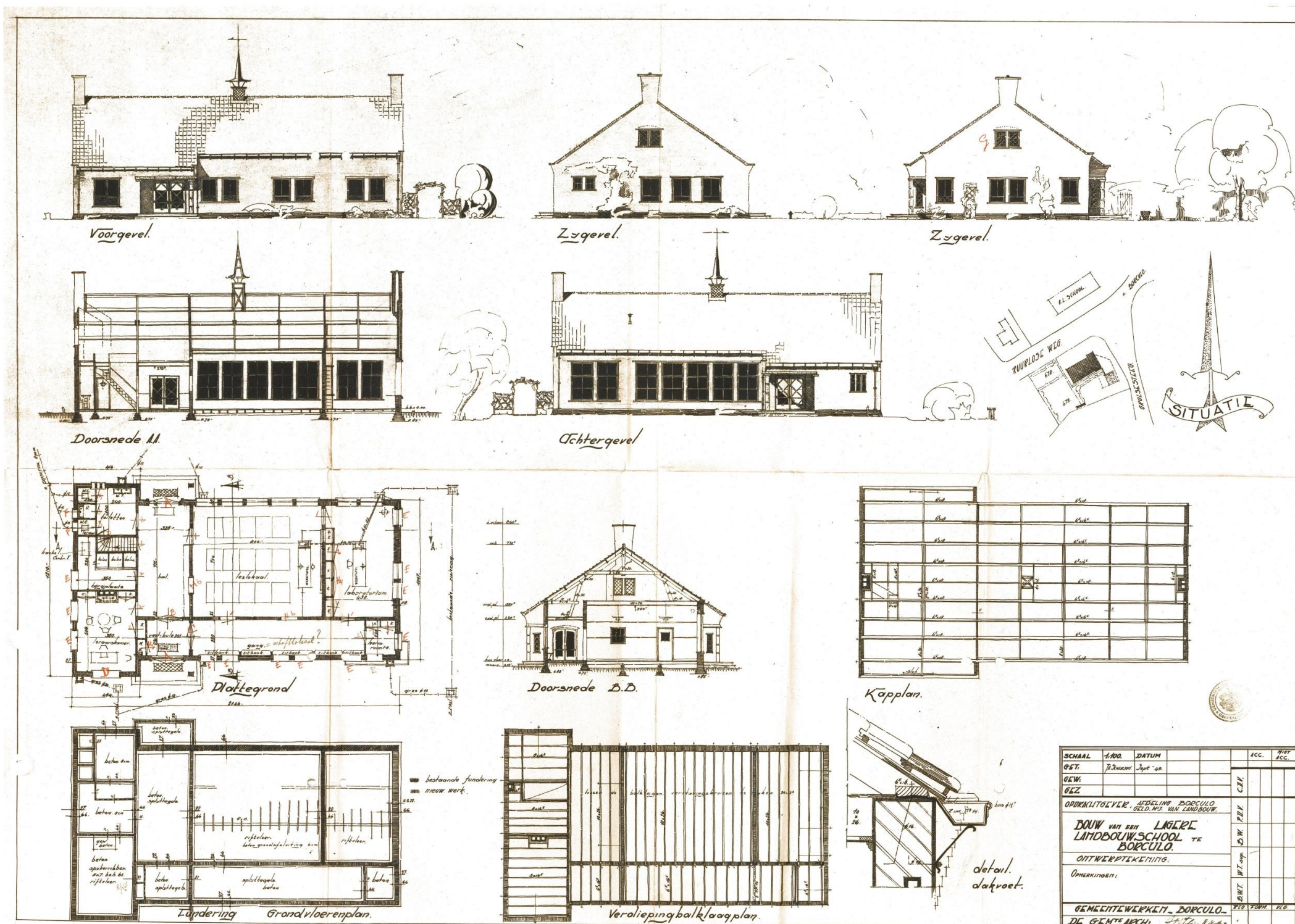










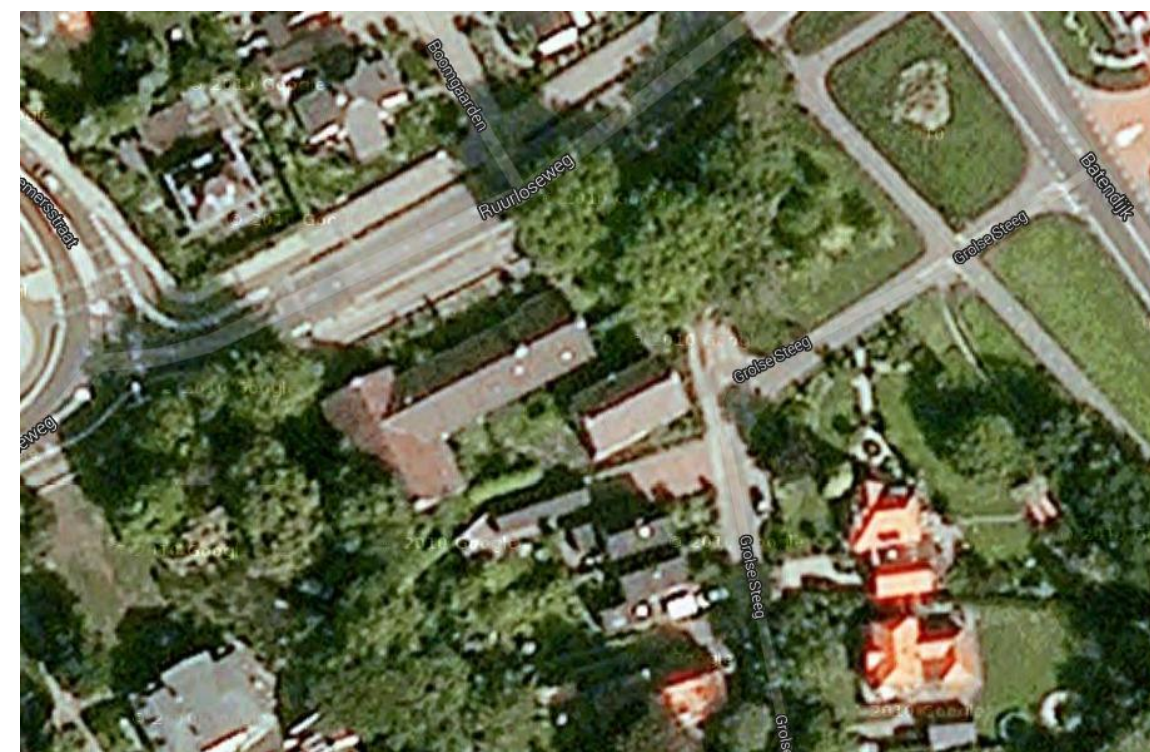












4**Exploitatie overzicht voor de bouw van een praktijk voor fysiotherapie hergebruik zwartschool**

datum 21-okt-13

	omschrijving	afmeting	eenheid	kosten per eenheid	aantal	totaal in €	opmerking
1a	bouwkosten bebouwd opp.	520 m2			1	656.000,00	volgens begroting
	netto oppervlak begane grond	460					
	netto oppervlak verblijfsr verd.	70					
	netto oppervlak berggruimen	110					
	totaal totaal netto	640					
	totaal bouwkosten excl. BTW					656.000,00	
d	nutskosten aanname		st post	2.500,00	1	2.500,00	heraansluiting???
e	riool aansluiting nieuw		post		1		in prijs hofziger
f	onderzoeken						gemeente
g	sonderingen		post		1		gemeente
h	schone grondverklaring		post		1		gemeente
h	archeologisch onderzoek		post		1		gemeente
i	adviseur installaties		post		1	0,00	met installateur uitwerken, taakstellend
j	kosten architect		post	35.000,00	1	35.000,00	compleet, vooronderzoek, omgevingsvergunning, prijsvorming en bouwbegeleiding
k	leges gemeente		post	7.500,00	1	7.500,00	aangepast alleen nieuwe gebouw onderdelen
						854,20	voorbereidingskosten inspectie en toezicht.
l	kosten constructeur		post	1.000,00	1	1.000,00	aanname
m	inrichting terrein		post		1	0,00	in bouwsom
n	notaris kosten						
o	planschadeonderzoek					1.000,00	aanname
	reservering						zeer onwaarschijnlijk omdat het eerder een planopbrengst is vanwege de verbeteringen ten opzichte van het eerdere plan en de gedeeltelijke sloop.
p				totaal exclusief btw		703.854,20	
q				totaal		703.854,20	
r				btw 21%		147.809,38	
s				totaal inclusief BTW		851.663,58	
						1.637,81	per m2 inclusief BTW



2	grondkosten inclusief BTW vrij op naam	
2.1	aanschaf grond	265.000,00 inclusief 6% overdrachtsbelasting
2.2	overdrachtbelasting e.d.	
2.3	kadastrale kosten en leges	
2.4	afsluitkosten hypotheek	
2.5	rente last	
2.6	bankgarantie	500,00 bankgarantie voor realisatie parkeren op eigen terrein
2.9	totaal grondkosten	265.500,00
3	beschikbaar	1.117.163,58 totaal kosten
		750.000,00 inclusief BTW
		50.000,00 restauratie subsidie schatting totaal provincie en gemeente
		5.000,00 bijdrage onderzoekskosten haalbaarheid gemeente en provincie
		90.000,00 rente voordeel lening over 30 jaar met een rente van 1,5% tegen over rente van 4,5% over een bedrag van € 100.000,00
		25.000,00 bijdrage in de duurzaamheidsmaatregelen 50%
		programma herbestemming
		impuls woningmarkt
		mogelijkheden voor financiering totale verbouwing tegen een gunstig rente tarief
3.9	totaal beschikbaar	920.000,00
	resultaat	-197.163,58 inclusief BTW



project: **KOSTENRAMING Herbouw de Zwartschool te Borculo**

project nummer: 396.13

datum: 16-10-2013

gewijzigd:

Haalbaarheidsonderzoek

code	omschrijving	hoeveelheden				aantal	eenheid	kosten per		totaal	Begroting
		lengte	breedte	opp. vlakte	hoogte			eenheid	totaal		
					inhoud				kostenraming		totaal
KENGETALLEN:											
BVO		c.a. 780 m²									
00	ALGEMEEN										
00.1											
01	VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN										
01.1	CAR verzekering						%	0,35			
									1.400,00		1.400,00 inclusief onderaannemers
05	BOUWPLAATSVOORZIENINGEN										
05.1	Bouwplaatsvoorzieningen										
	Uitzetten en peilen										
	Bouwraam										
	Bronbemaling??										
	Steigerwerk										
	Bouwstroom en water										
	Uitvoerderskosten										
	Bouwplaatsinrichting en voorzieningen										
	Afsluiting en reclame										
	Schoonmaken										
										3.188,16	
10	STUT- EN SLOOPWERK										
	verwijderen gebouwdelen, dakpannen, kap, verloren vloeren, asbest										
									15.000,00		20.000,00
12	GRONDWERK										
12.1	Grondwerk incl. buitenriool en aansluiten HWA's ook ten behoeve van straatwerk					500,00	m²	20,00	10.000,00		
									10.000,00		7.800,00
14	BUITENRIOLERING EN DRAINAGE										
14.01	In hoofdstuk 12										
15	TERREINVERHARDINGEN										
15.1	Wegen en parkeerplaatsen					500,00	m²	20,00	10.000,00		

Bouwkundig Ontwerp en Advies bureau V plus D B.V.

kostenraming 396.13

26 maart 2013



project: **KOSTENRAMING Herbouw de Zwartschool te Borculo**

project nummer: 396.13

datum: 16-10-2013

gewijzigd:

Haalbaarheidsonderzoek

code	omschrijving	hoeveelheden				aantal	eenheid	kosten per eenheid	totaal kostenraming	Begroting totaal
		lengte	breedte	opp. vlakte	hoogte					
									10.000,00	10.000,00
16	BEPLANTING									
16.1	Beplanting					500,00	m²	10,00	5.000,00	
									5.000,00	1.000,00
17	TERREININRICHTING									
17.1	Hekwerken								2.000,00	
	Poort								1.000,00	
	Verlichting								2.000,00	post installateur
									5.000,00	
20	FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN									
20.2										
21	BETONWERK									
21.1										
21.2	Monolith betonvloer 200mm dik incl. isolatie					290,00	m²	60,00	17.400,00	
									17.400,00	48.102,31
22	METSELWERK									
22.1	herstellen schoorstenen en delen metselwerk								8.000,00	7.115,20
23	VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEM.									
23.1										
23.2										
24	RUWBOUWTIMMERWERK									
24.1	vervangen bestaande dak door sandwichplaten					630,00	m²	44,00	27.720,00	
24.2	nieuwe gordingen					405,00	m1	12,10	4.900,50	
24.3	herstellen spanten aanname								2.500,00	
24.4	herstellen vloerdelen zolder								2.500,00	
24.5	panlatten + aanbrengen								3.705,00	
									41.325,50	44.759,04
25	METAALCONSTRUCTIEWERK									
25.1										
25.2										8.761,00



project: **KOSTENRAMING Herbouw de Zwartschool te Borculo**

project nummer: 396.13

datum: 16-10-2013

gewijzigd:

Haalbaarheidsonderzoek

code	omschrijving	hoeveelheden					aantal	eenheid	kosten per eenheid	totaal	Begroting
		lengte	breedte	opp. vlakte	hoogte	inhoud					
26	BOUWKUNDIGE KANAALELEMENTEN										
26.1	-										
30	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN										
30.1	Buitenkozijnen, aluminium						224,00	m²	400,00	89.600,00	
30.2	Houten binnenkozijnen incl. deuren, hang- en sluitwerk en beglazing						70,00	m²	75,00	5.250,00	
30.3	herstellen binnenkozijnen						50,00	m2	200,00	10.000,00	
30.4										104.850,00	
31	SYSTEEMBEKLEDINGEN										
31.1											
31.2											
32	TRAPPEN EN BALUSTRADEN										
32.1										5.600,00	
33	DAKBEDEKKINGEN										
33.1	nieuwe dakpannen						626,00	m²	48,00	30.048,00	
33.2	vervangen platdak tussenbouw						10,00	m2	50,00	500,00	
33.3	herstel klokkentoren Sponsors zoeken									30.548,00	38.901,20 inclusief dakramen
34	BEGLAZING										
34.1	In hoofdstuk 30										
35	NATUUR- EN KUNSTSTEEN										
35.1	Vensterbanken						70,00	m1	30,00	2.100,00	
35.2	Binnendeurdorpels									2.100,00	
36	VOEGVULLING										
36.1	-										
37	NA-ISOLATIE										
37.1	-										



project: **KOSTENRAMING Herbouw de Zwartschool te Borculo**

project nummer: 396.13

datum: 16-10-2013

gewijzigd:

Haalbaarheidsonderzoek

code	omschrijving	hoeveelheden					aantal	eenheid	kosten per eenheid	totaal kostenraming	Begroting totaal
		lengte	breedte	opp. vlakte	hoogte	inhoud					
38	GEVELSCHERMEN										
38.1	Screens									15.000,00	15.000,00
										15.000,00	
40	STUKADOORWERK										
40.1	bestaande stukwerk sausklaar maken door affilmlaag						560,00	m²	7,50	4.200,00	
40.2	afbikken bestaande stuklaag voor 30%						290,00	m²	7,30	2.117,00	
40.3	herstellen stukwerk						290,00	m²	14,30	4.147,00	
40.4	sausklaar maken gipskartonplafond						290,00	m²	10,30	2.987,00	
										13.451,00	13.206,74
41	TEGELWERK										
41.1	Wandtegels herstellen en uitbreiden						100,00	m²	62,00	6.200,00	
41.2	Vloertegelwerk herstellen en uitbreiden						50,00	m²	102,00	5.100,00	
41.3	schoonmaken bestaande lambrigeren opgevangen in overmaat aan stukwerk en sausklaar										
										11.300,00	6.827,35
42	DEKvloeren EN vloERSYSTEMEN										
42.1											
42.2											
42.3											4.390,89
43	METAAL- EN KUNSTSTOFWERK										
43.1	nieuwe goten						104,00	m'	50,00	5.200,00	
43.2	gootbeugels						48,00	st	30,00	1.440,00	
										6.640,00	
44	PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN										
44.1	Systeemplafond						284,00	m²	30,00	8.520,00	4.518,51
44.2	gipskarton plafond						290,00	m²	20,65	5.988,50	6.245,66
44.3	systeemwanden										12.970,38
44.4											
										14.508,50	23.734,55
45	AFBOUWTIMMERWERK										
45.1	Vloerplinten						200,00	m'	5,00	1.000,00	
45.2	plafondplint						200,00	m'	7,00	1.400,00	
										2.400,00	2.553,43
46	SCHILDERWERK										
46.1	Binnenschilderwerk wanden						850,00	m²	10,00	8.500,00	
46.2	Binnenschilderwerk binnenkozijnen						110,00	m²	50,00	5.500,00	
46.3	binnenschilderwerk plafonds						290,00	m²	11,00	3.190,00	

Bouwkundig Ontwerp en Advies bureau V plus D B.V.

kostenraming 363.12

26 maart 2013



project: **KOSTENRAMING Herbouw de Zwartschool te Borculo**

project nummer: 396.13

datum: 16-10-2013

gewijzigd:

Haalbaarheidsonderzoek

code	omschrijving	hoeveelheden				aantal	eenheid	kosten per eenheid	totaal kostenraming	Begroting totaal
		lengte	breedte	opp. vlakte	hoogte	inhoud				
46.4	schilderwerk plinten					400,00	m²	5,00	2.000,00	49.049,66
									19.190,00	
47	BINNENINRICHTING									
47.1	Keuken					1,00	st	3.000,00	3.000,00	
47.2	aankleding ramen								5.000,00	
	balie								3.500,00	
	losse inrichting uit bestaande ruimten									
									11.500,00	11.500,00
48	BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING, STOFFERING									
48.1	Vloerbedekking werkruimten					222,00	m²	30,00	6.660,00	27.221,53
48.2	vloerafwerking kantoorruimten					60,00	m²	40,00	2.400,00	
48.3	vloerafwerking sportzaal					206,00	m²	40,00	8.240,00	
48.4	schoonmaken bestaande vloer					250,00	m²	10,00	2.500,00	2.500,00
									19.800,00	29.721,53
50	DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN									
51	BINNENRIOLERING									
52	WATERINSTALLATIES									
53	SANITAIR									
54	BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES									
55	GASINSTALLATIES									
56	PERSLUCHT- EN VACUUMINSTALLATIES									
57	TECHNISCHE INRICHTING									
60	VERWARMINGSINSTALLATIES									
61	VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTAL.									
62	KOELINSTALLATIES									
68	REGELINSTALLATIE									



project: **KOSTENRAMING Herbouw de Zwartschool te Borculo**

project nummer: 396.13

datum: 16-10-2013

gewijzigd:

Haalbaarheidsonderzoek

code	omschrijving	hoeveelheden					aantal	eenheid	kosten per eenheid	totaal kostenraming	Begroting totaal
		lengte	breedte	opp. vlakte	hoogte	inhoud					
70	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES										
75	CUMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES										
78	GEBOUWENBEHEERSYSTEMEN										
80	LIFTINSTALLATIES										
81	ROLTRAPPEN EN ROLPADEN										
82	HEF- EN HIJSINSTALLATIES										
83	GOEDERENTRANSPORT-/DISTRIBUTIESYSTEMEN										
84	GEVELONDERHOUDINSTALLATIES										
	TOTAALPOST INSTALLATIES								110.000,00		250.000,00
									Totaal	474.413,00	656.067,14
									Toeslag 15%	71.161,95	in de prijzen verwerkt
									Totaal inclusief toeslag exclusief btw	545.574,95	
									21% btw	114.570,74	
									Totaal inclusief btw	660.145,69	





voorgevel



linkerzijgevel



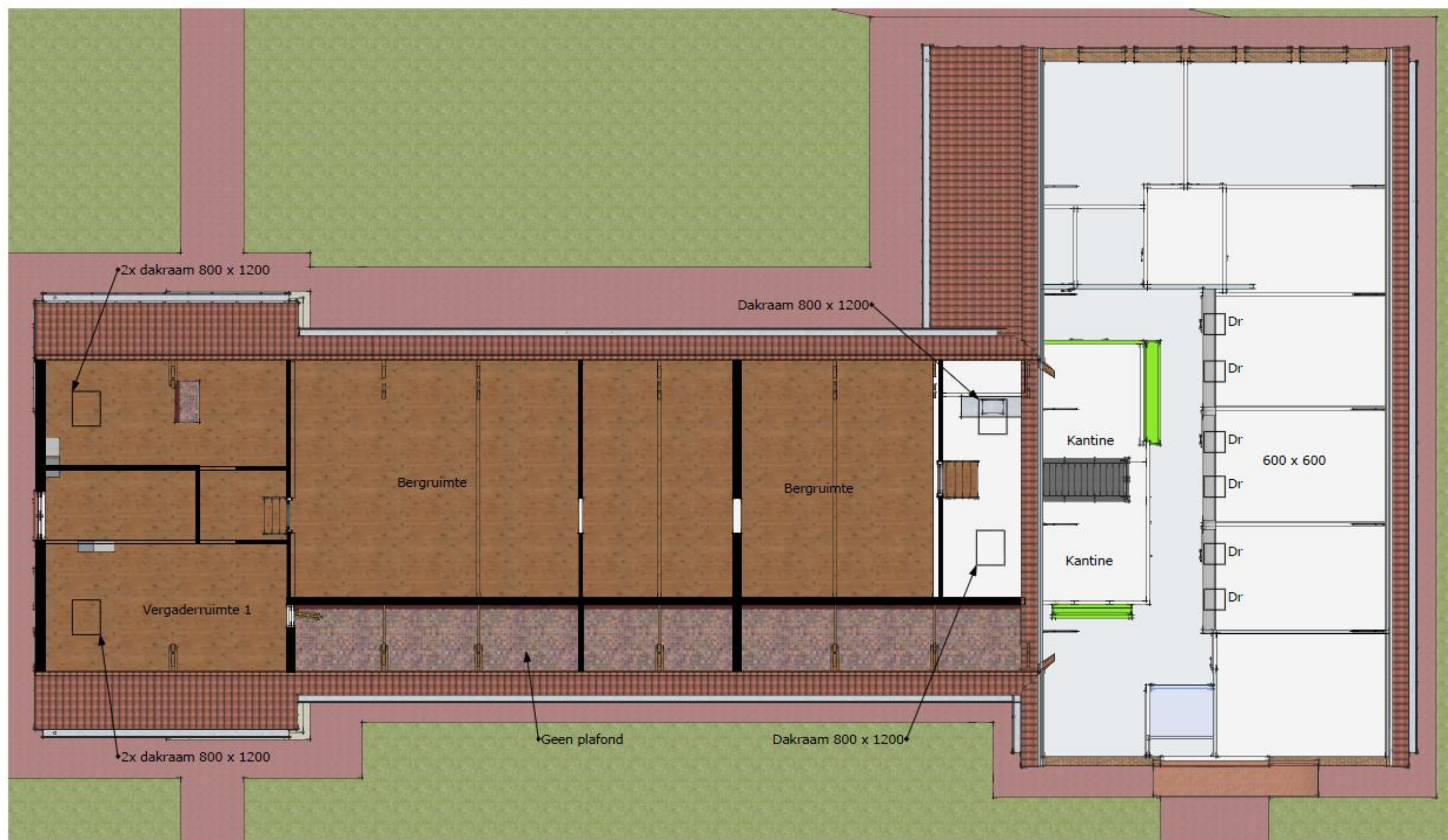
achtergevel



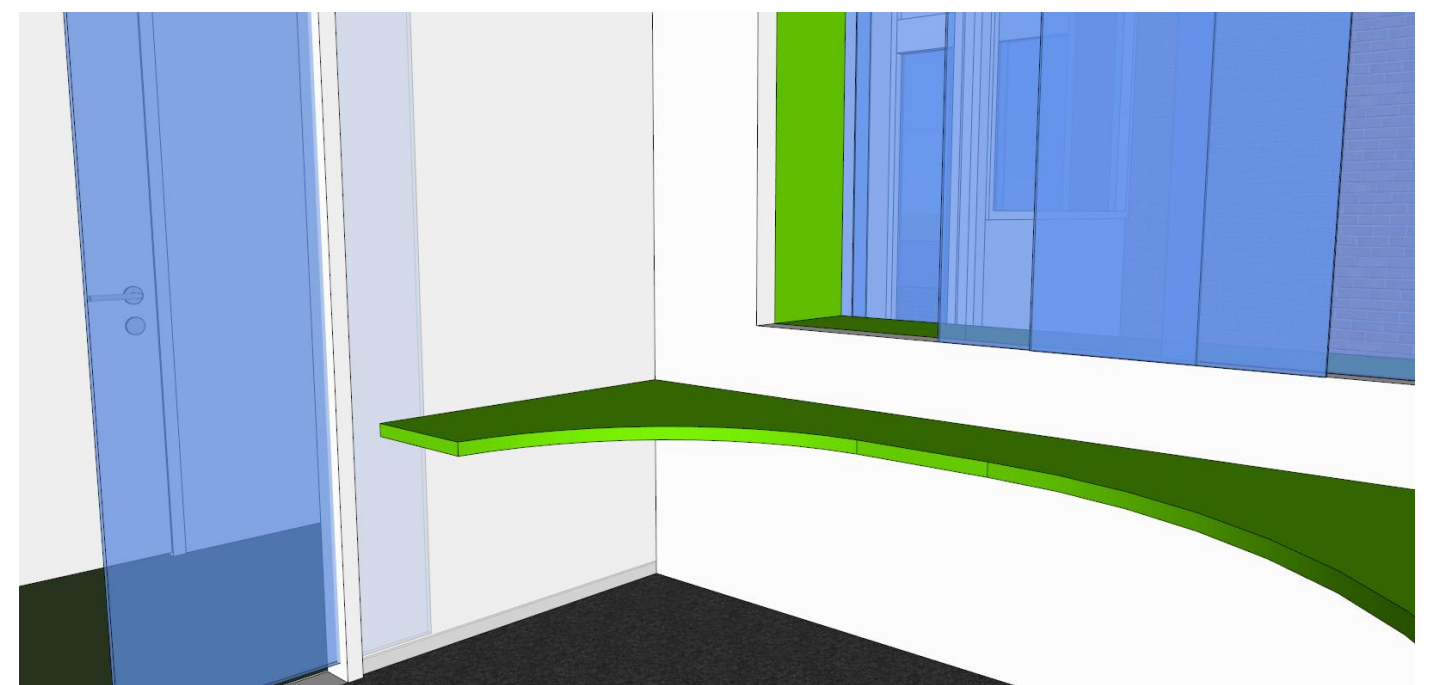
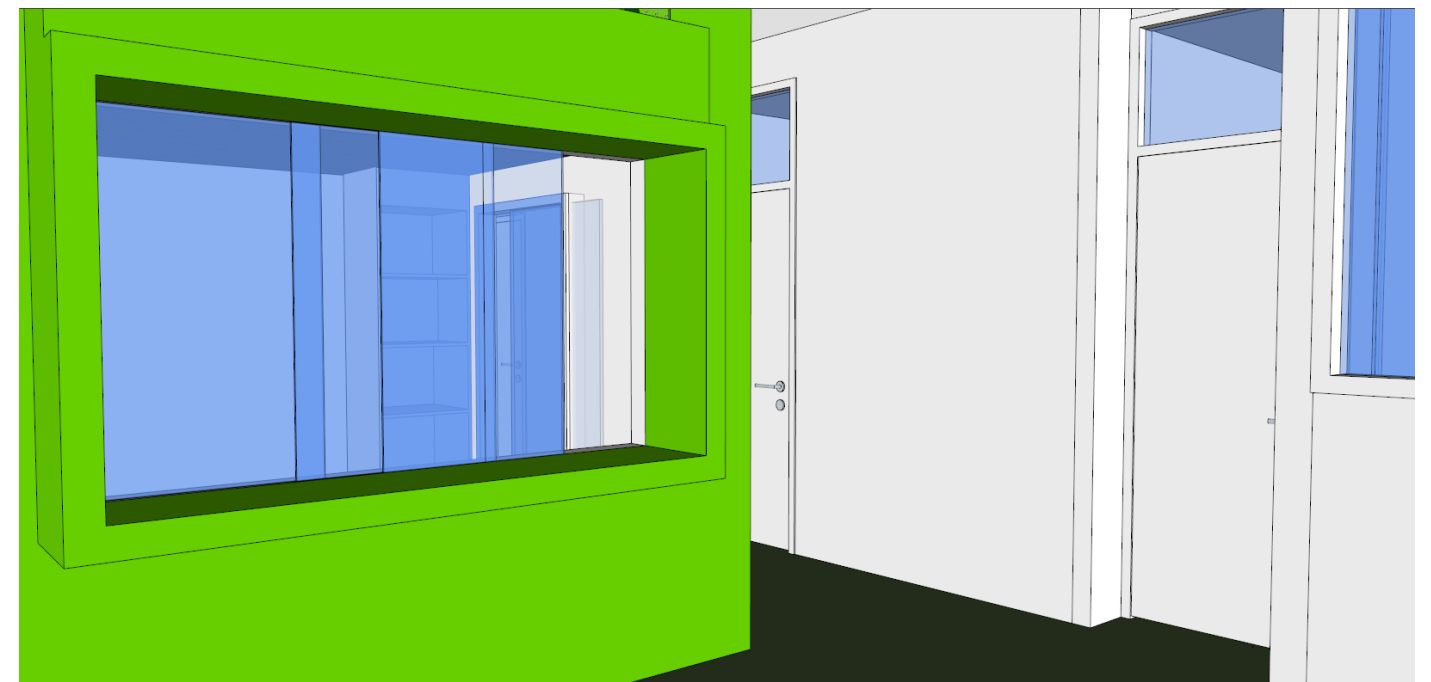
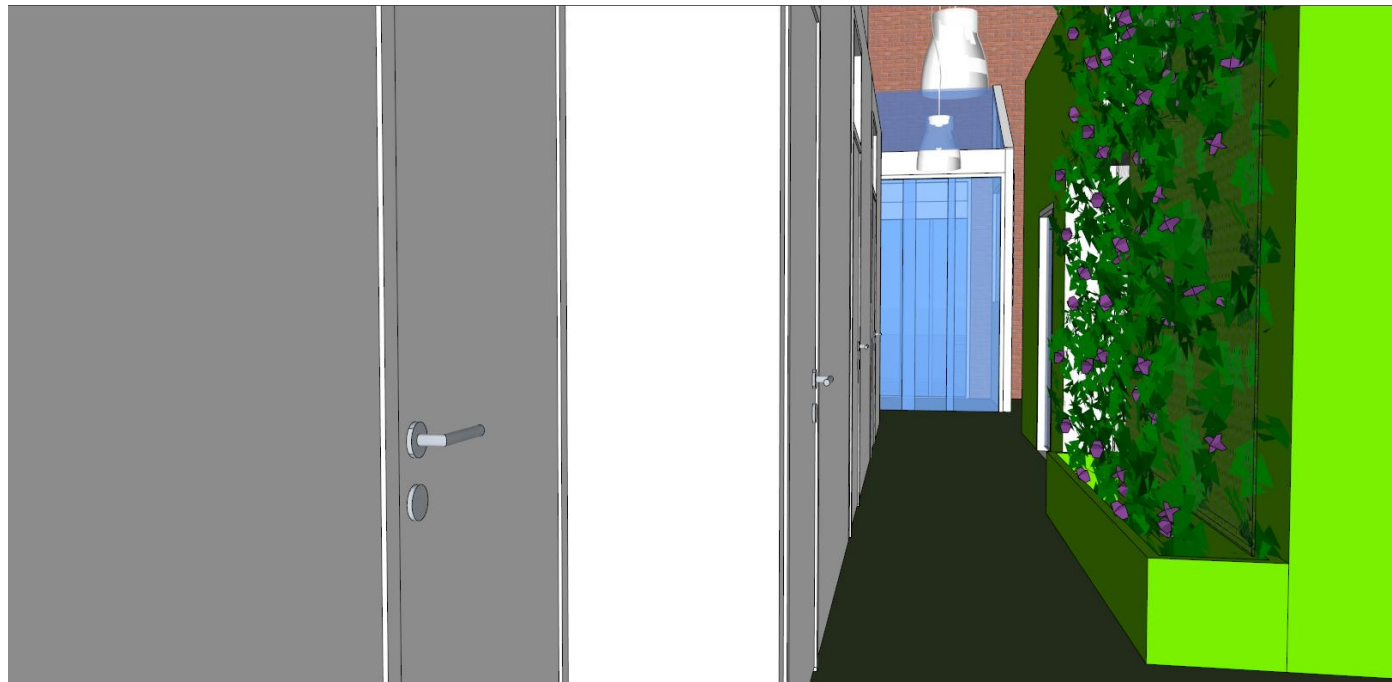
rechterzijgevel





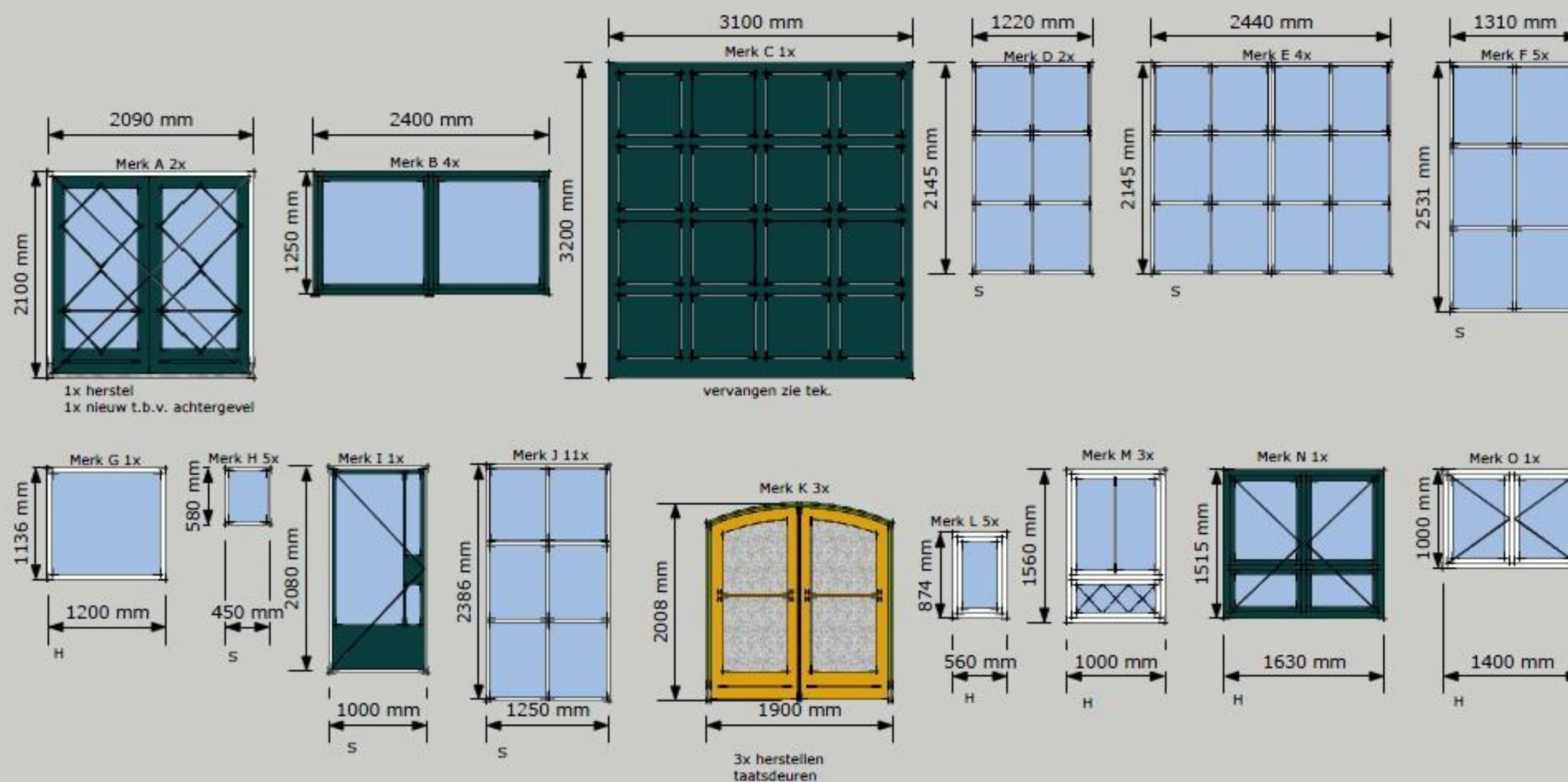


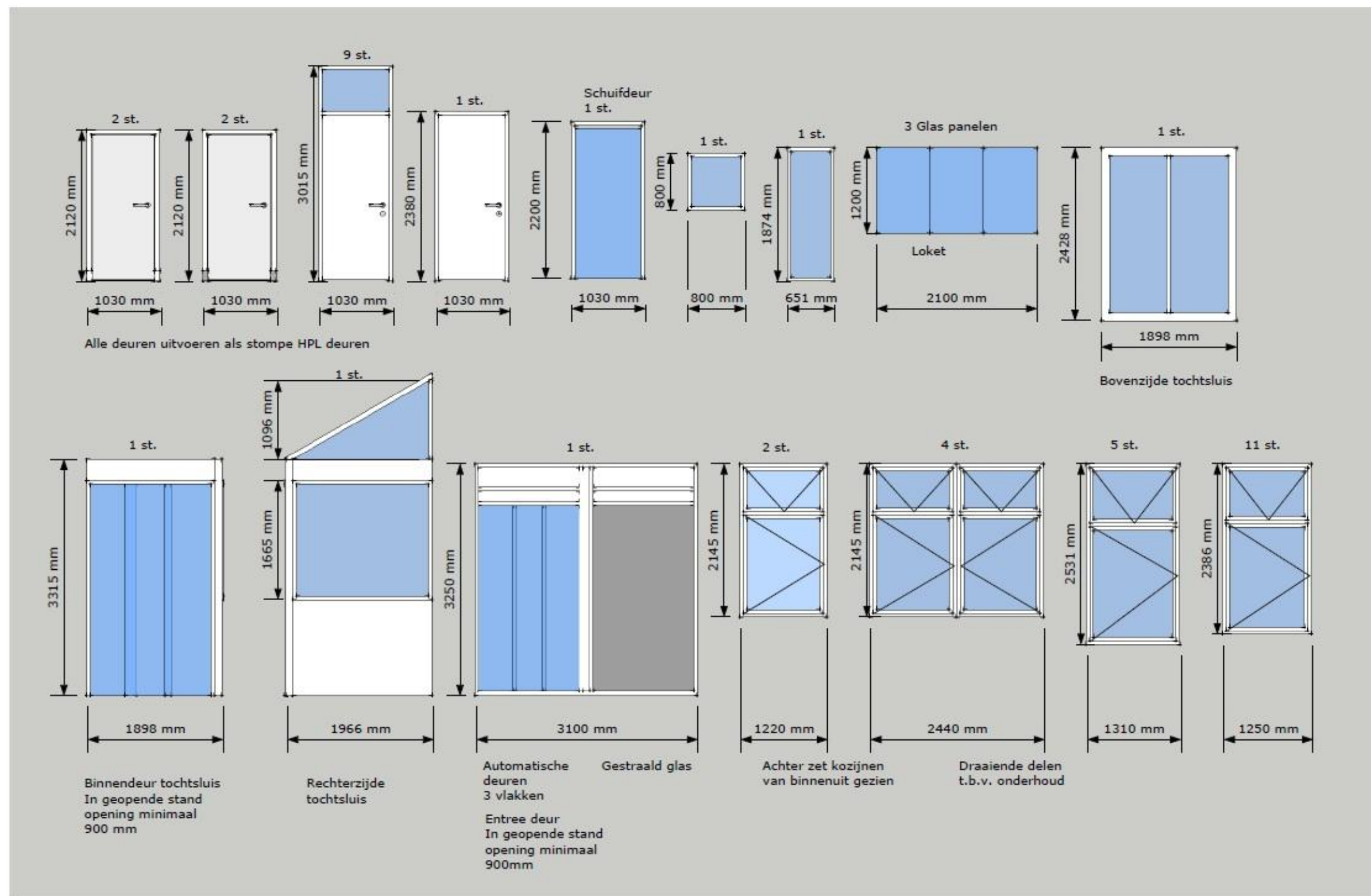












Conclusie onderzoek herbestemming A.H. Zwartschool

Op basis van de calculatie van de verbouwing en het invoeren in de exploitatie is vast te stellen dat er een overschrijding van het beschikbare budget met bijna € 200.000,00 inclusief BTW is.

Dat betekend dat er meer budget beschikbaar moet komen of dat er ingegrepen moet worden.

Na overleg met de opdrachtgever is besloten het onderzoek te vervolgen.

Men is dusdanig gemotiveerd om het plan te realiseren dat de mogelijkheden om de kosten te verminderen nader onderzocht moeten worden.

Allereerst wordt daarvoor het PVE aangepast.

Door het programma van eisen te verlichten kunnen de kosten verlaagd worden.

Daarnaast moet nader onderzocht worden of er hogere bedragen aan subsidie te verkrijgen zijn of andere potjes.

Een mogelijkheid is ook dat de grondkosten verlaagd worden om het plan toch te kunnen realiseren.

Daarnaast is het aannemelijk dat er tijdens de aanbesteding een aanbestedingsresultaat gehaald wordt.

